



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ

INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

NÁJEMNÉ BYTU A FAKTORY, KTERÉ JE OVLIVŇUJÍ, V OBCI KYJOV

APARTMENT RENT AND THE INFLUENCING FACTORS IN THE VILLAGE OF
KYJOV

DIPLOMOVÁ PRÁCE

MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

Bc. Roman Ondříšek

VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

Ing. Romana Horňáková, BA.

BRNO 2017

Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství

Akademický rok: 2016/17

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

student(ka): Bc. Roman Ondříšek

který/která studuje v **magisterském studijním programu**

obor: **Realitní inženýrství (3917T003)**

Ředitel ústavu Vám v souladu se zákonem č. 111/1998 Sb., o vysokých školách a se Studijním a zkušebním řádem VUT v Brně určuje následující téma diplomové práce:

Nájemné bytu a faktory, které je ovlivňují, v obci Kyjov

v anglickém jazyce:

Apartment Rent and the Influencing Factors in the Village of Kyjov

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Úkolem studenta bude v prvním kroku zjistit průzkumem trhu v konkrétní obci, jaká je výše obvyklého nájemného v bytech. V druhém kroku vyhodnotit, zda má vliv na výši nájemného vybavení bytu, velikost bytu, lokalita apod. Práce bude mít dvě části, textovou a grafickou. V grafické části budou vyznačeny oblasti se stejnou výší nájemného (tj. výše nájemného pro různé typy bytů).

Cíle diplomové práce:

Na základě průzkumu trhu zjistit, jak se pohybuje výše nájemného v jednotlivých lokalitách obce. Dále zjistit, jak se tato výše mění dle vybavení a velikosti bytu.

Seznam odborné literatury:

BRADÁČ, A. a kol. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. 1. vydání. Brno:
AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2016. 790 s. ISBN 978-80-7204-930-1.
Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování
majetku), ve znění pozdějších předpisů.
Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve
znění pozdějších předpisů.
Realitní inzerce.

Vedoucí diplomové práce: Ing. Romana Horňáková, BA.

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2016/17.

V Brně, dne 27. 9. 2016



doc. Ing. Aleš Vémola, Ph.D.
ředitel vysokoškolského ústavu



Abstrakt

Diplomová práce na téma „Nájemné bytu a faktory, které je ovlivňují v obci Kyjov“ se zabývá analýzou a porovnáváním výše nájemného u nabízených bytů v mnou zvolené lokalitě. Rozebírá faktory, které mají specifický vliv na výši nájmu. Zjištěné data jsou rozčleněna do kategorií dle dispozice (1+1 a 1+kk, 2+1 a 2+kk, 3+1 a 3+kk). Pro každou dispozici je vytvořena mapa, kde jsou zaznamenány jednotlivé byty dle výše nájmu.

Abstract

This diploma thesis on „Apartment rent and the influencing factors in the village of Kyjov “ aims to analyze and to compare housing costs of advertised flats in Kyjov area. Its objective is to examine the factors responsible for shaping the costs of private housing. Found data has been classified into following categories (1+1 a 1+kk, 2+1 a 2+kk, 3+1 a 3+kk). There is a map available for each category where particular flats are recorded according to the amount of housing charges.

Klíčová slova

Byt, nájem, trh, faktory ovlivňující výši nájemného, analýza trhu, lokalita

Keywords

Apartment, lease, market, factors affecting the rent price, market analysis, location

Bibliografická citace

ONDŘÍŠEK, R. Nájemné bytu a faktory, které je ovlivňují, v obci Kyjov. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2017. 75 s. Vedoucí diplomové práce Ing. Romana Horňáková, BA.

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci na téma „Nájemné bytu a faktory, které je ovlivňují, v obci Kyjov“ vypracoval samostatně pod vedením Ing. Romany Hornákové, BA a uvedl v ní veškeré použité literární a jiné odborné zdroje.

V Brně dne.....

.....

Podpis diplomanta

Poděkování

Tímto bych rád poděkoval své vedoucí diplomové práce paní Ing. Romaně Horňákové, BA za odbornou pomoc, cenné rady a vstřícnost při zpracovávání této diplomové práce.

Dále chci poděkovat svoji rodině a svým blízkým, kteří mě celou dobu podporovali a hnali ke zdárnému naplnění studijních cílů.

OBSAH

ÚVOD	9
1 VYMEZENÍ POJMŮ	10
1.1 Pojmy týkající se bytu	10
1.1.1 Bytový dům x rodinný dům	10
1.1.2 Byt	10
1.1.3 Jednotka.....	11
1.1.4 Společné části domu.....	11
1.1.5 Obytná místnost.....	12
1.1.6 Příslušenství bytu	12
1.1.7 Součást věci.....	12
1.1.8 Podlahová plocha bytu	13
1.1.9 Užitná plocha.....	13
1.1.10 Dispozice bytu.....	13
1.2 Pojmy týkající se nájmu	15
1.2.1 Předmět nájmu.....	15
1.2.2 Nájemní smlouva.....	15
1.2.3 Pronajímatel	15
1.2.4 Nájemce.....	16
1.2.5 Jistota.....	16
1.2.6 Ukončení nájmu	16
2 NÁJEMNÉ	19
2.1 Druhy nájemného	19
2.2 Cenové mapy	20
2.3 Bytová politika	22

3	FAKTORY OVLIVŇUJÍCÍ NÁJEMNÉ	24
4	OBEC KYJOV	26
4.1	Poloha a doprava	27
4.2	Počet obyvatel.....	29
4.3	Průmysl.....	29
4.4	Nezaměstnanost	29
4.5	Městské části obce Kyjov	30
5	PRŮZKUM TRHU A ANALÝZY VYBRANÝCH BYTŮ	32
5.1	Databáze bytů 1+kk a 1+1	32
5.2	Databáze bytů 2+kk a 2+1	42
5.3	Databáze bytů 3+kk a 3+1	52
5.4	Vyhodnocení nájemného ve městě Kyjov	63
6	ZÁVĚR.....	69
7	ZDROJE.....	71
	SEZNAM OBRÁZKŮ	73
	SEZNAM TABULEK.....	74
	SEZNAM GRAFŮ	75

ÚVOD

Jednou z lidských potřeb je také jistota a potřeba bezpečí. Tohle je úzce spojeno s pojmem domov. Právě na tomto místě máme určitou jistotu a cítíme bezpečí. Proto je potřeba takový domov vybudovat. Je jedno jestli je to v bytě či domě, hlavní je aby to tam člověk cítil.

Tato práce se zabývá bydlením v bytových domech. Konkrétně se jedná o pronájem bytů. S tímto vznikají určitá práva na straně pronajímatele i nájemce. Je třeba tyto práva dodržovat a plnit. Výše nájmu není jednotná, vždy jsou na realitním trhu faktory, které tuto cenu ovlivní. Jako lokalita bylo zvoleno město Kyjov.

První část této práce bude zaměřena na teoretická hlediska, budou rozebrány termíny týkající se bytu a nájmu. Následně rozdělení nájmu dle druhů, tvorba a využití cenových map. Poté budou vytyčeny právě nejzásadnější faktory, které mají vliv na cenu.

Vzápětí navazuje praktická část, která se zaměřuje na realitní trh. Konkrétně jde o trh s byty a jeho nájmem v městě Kyjov. Bude vytvořena databáze bytů, která bude rozdělaná dle dispozice do tří skupin. První skupinu bytů tvoří 1+kk, 1+1, další 2+kk, 2+1 a na konec byty 3+kk, 3+1. Tyto skupiny budou následně analyzovány a porovnávány.

Výstupem této analýzy bude zhodnocení nabídek pronájmu bytů v městě Kyjov. Srovnání jednotlivých nájmu bytů dané dispozice a zjištění faktorů, které mají největší vliv na pronájem. Dále budou byty rozděleny do tří cenových hladin, dle výše ceny za jeden metr čtvereční pronájmu za měsíc. Každá z této hladiny má svoji barvu a je zanesena do vytvořené mapy, dle přesné lokalizace bytu. Výsledkem práce bude vyhodnocení výše ceny nájmu. To vše v závislosti na ceně za jednotku podlahové plochy v korunách za měsíc.

1 VYMEZENÍ POJMŮ

V první části práce budou vymezeny a definovány základní pojmy pro dané téma. Tyto pojmy jsou rozděleny do dvou skupin a to pojmy týkající se bytu a pojmy týkající se nájmu. Každá z této skupiny obsahuje hned několik pojmů, které jsou definovány dle konkrétního zákona. Právě tímto vymezením pojmů získáme přehled v dané problematice a zároveň si ujasníme skutečný význam těchto pojmů.

1.1 Pojmy týkající se bytu

V tomto oddíle se blíže seznámíme s pojmy týkajícími se konkrétně bytového domu a samotných jednotek tvořících tento dům.

1.1.1 Bytový dům x rodinný dům

Pojem bytový dům se rozumí budova, která je určena k trvalému bydlení. Je tvořen třemi a více samostatnými byty, které tvoří dva a více nadzemních podlaží. Součet podlahových ploch, které odpovídají trvalému bydlení, musí tvořit více jak polovinu celkové podlahové plochy.

Kdežto rodinný dům se liší pouze ve velikosti. Konkrétně vyhláškou č. 501/2006 Sb., která říká, že o rodinný dům se jedná, pokud má nejvýše tři samostatné byty a nejvýše jedno podzemní a dvě nadzemní podlaží. Ostatní kritéria jsou stejná jako u bytového domu.

1.1.2 Byt

„Dle § 2236/1 a 2 nového občanského zákoníku se bytem rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení, přičemž ujednají-li si pronajímatel s nájemcem, že k obývání bude pronajat jiný než obytný prostor, jsou strany zavázány stejně, jako by byl pronajat obytný prostor; skutečnost, že pronajatý prostor není určen k bydlení, nemůže být na újmu nájemci.“.(1)

S další definicí bytu se můžeme setkat například i u vyhlášky č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, kterou se rozumí byt pod definicí:

„bytem se rozumí soubor místností, popřípadě jedna obytná místnost, který svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na trvalé bydlení a je k tomuto účelu užívání určen“.(2)

Je-li byt tvořen pouze jednou obytnou místností, nesmí jeho podlahová plocha být menší než 16 m².

1.1.3 Jednotka

V dřívějších letech byl pojem jednotka definován dle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, jež byl zrušen a nahrazen s účinností zákona 89/2012 Sb., nového občanského zákoníku. Dřívější zákoník byl zrušen k 1. lednu 2014 a téhož dne nabyl platnost novější zákon, který dodnes zní takto

„Jednotka zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné. Jednotka je věc nemovitá.“.(3)

Jednoduše řečeno, za jednotku se považuje část objektu, tvořící samostatný byt, avšak prostorově oddělen o zbylé části domu, a podílem na společných částech nemovité věci, které k jednotce patří a nejsou oddělitelné.

1.1.4 Společné části domu

Tento pojem je dán zákonem ve znění v dvou odstavcích takto:

„Společné jsou alespoň ty části nemovité věci, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně“ (4)

a

„Společnými jsou vždy pozemek, na němž byl dům zřízen, nebo věcné právo, jež vlastníkům jednotek zakládá právo mít na pozemku dům, stavební části podstatné pro zachování domu včetně jeho hlavních konstrukcí, a jeho tvaru i vzhledu, jakož i pro zachování bytu jiného vlastníka jednotky, a zařízení sloužící i jinému vlastníku jednotky k užívání bytu. To platí i v případě, že se určitá část přenechá některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání“.(5)

Výsledně tedy můžeme říct, že mezi společné části domu patří nejen jednotlivé části domu nebo pozemek, ale také i technická zařízení či vedlejší stavby, která mohou být umístěna na mimo dům na odlišném pozemku, než samotná stavba.

Společné části domu jsou také vymezeny nařízením vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím. Řadíme sem například:

vodorovné a svislé konstrukce včetně základů domu, střecha, komín, výtah, bazény, přípojky od hlavního řádu, rozvody vody teplé a studené, protipožární zařízení aj.

1.1.5 Obytná místnost

Definici obytné místnosti lze najít hned v několika vyhláškách. Nejpresněji ji definuje vyhláška č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby § 3. Aby byla místnost definována jako obytná, musí splňovat tato kritéria: část bytu, určena k trvalému bydlení, kde nejmenší podlahová plocha činí 8m². Za obytnou místnost se považuje také kuchyň za předpokladu, má-li plochu nejméně 12 m² a má také zajištěno přímé denní osvětlení, přímé vytápění a větrání i regulaci tepla. A v poslední řadě, je-li byt tvořen pouze jednou obytnou místností, musí jeho podlahová plocha dosahovat nejméně 16 m² (jsou-li v místnosti šikmé stropy, nezapočítává se plocha, kde je světlá výška nižší než 1,2 m). (17)

1.1.6 Příslušenství bytu

Mezi příslušenství bytu řadíme vedlejší místnosti, které jsou součástí bytu. Sem patří např. předsíň, záchod, koupelna, neobytná kuchyň. Příslušenství bytu také tvoří prostory, které se nacházejí mimo byt a zde se jedná zejména o sklepy, půdy, kolna aj. To co mají tyto místnosti bezprostředně společné je jejich účelové určení, aby byly užívány společně s bytem. Konkrétní definice příslušenství bytu formuluje zákon č. 89/2012 Sb., Nový občanský zákoník, § 510 ve znění:

„Příslušenství věci je vedlejší věc vlastníka u věci hlavní, je-li účelem vedlejší věci, aby se jí trvale užívalo společně s hlavní věcí v rámci jejich hospodářského určení. Byla-li vedlejší věc od hlavní věci přechodně odloučena, nepřestává být příslušenstvím.“ (17)

1.1.7 Součást věci

Dle nového občanského zákoníku se za součást věci považuje ta věc, která k ní náleží a také to, co nemůže být odděleno, bez toho aniž by došlo k znehodnocení věci. Součástí pozemku jsou také i stavby spojené právě s tímto pozemkem, nad povrchem i pod povrchem. Součástí pozemku mohou být také rostlinstvo, které na tomto pozemku vzešlo.

Kdežto inženýrské sítě jako jsou vodovody, plynovody a jiné sítě, nejsou součástí pozemku. Taktéž stroje nebo jiné upevněné zařízení nejsou součástí, nebylo-li tomu zapsáno v seznamu jinak.

1.1.8 Podlahová plocha bytu

Podlahovou plochu bytu tvoří takzvaná půdorysná plocha, kterou vymezuje vnitřní líc svislých konstrukcí, které ohraničují byt. Zde se započítávají i povrchové úpravy jako jsou skříně zabudované ve zdech, vany, sprchové kouty a jiné předměty uvnitř bytu. Dále jsou zde započítány půdorysné plochy všech nosných i nenosných konstrukcí komínů, šachet, ale také i plochy mimo byt, ke kterým má uživatel užívací právo (vnitřní garáže, terasy lodžie, aj.). Do podlahové plochy se však nezapočítávají plochy nacházející se mimo dům, tedy zahrádky, přístřešky s posezením a další. (6)

1.1.9 Užitná plocha

Užitná plocha je tvořena stejně jako podlahová plocha, až na jednu skutečnost, že do této plochy se nezapočítává půdorysná plocha svislých stěn, komínů, šachet plochy, kde jsou umístěna topení. Zjednodušeně řečeno, ta plocha, na kterou se můžeme postavit. (7)

1.1.10 Dispozice bytu

Každý byt má své označení vždy podle počtu obytných místností a pozice kuchyně. Nabízejí se dvě možnosti umístění kuchyně. První možností je, že kuchyň tvoří samostatnou místnost a v tomto případě dostává označení „+1“. V druhém případě se jedná o obytnou místnost spojenou s kuchyňským koutem, neboli obytná kuchyň a značí se „+kk“.

Varianta 1+kk

U první varianty se jedná pouze o jednu obytnou místnost s příslušenstvím, která však zaujímá nejméně 16m². Také se označuje pojmem „garsonka“. Je tvořena tedy jednou obytnou místností a kuchyňským koutem, který může nebo je částečně oddělen přepážkou. Dalším specifikem je, že se v bytě nachází pouze jedno okno. Do této skupiny spadá taktéž varianta 1+0, kdy v bytě bude chybět kuchyň nebo je zde kuchyň řešena velmi provizorně, třeba elektrickým vařičem na stolku. (8)

Varianta 1+1

Tento typ bytu je o trochu větší, než předešlá varianta bytu. A to díky tomu, že kuchyň je tvořena jednou samostatnou místností. V této místnosti může být umístěn i jídelní stůl, což umožňuje přímý servis jídel z plotny na talíř. Druhá místnost může být využita jako ložnice spolu s obývacím pokojem v jednom. Samozřejmostí je příslušenství, tvořící koupelnu spojenou s WC. (9)

Varianta 2+kk

Zde už se jedná o byt větších rozměrů, kde jednu místnost tvoří ložnice, a druhou místnost tvoří obývací pokoj s kuchyňským koutem. Tato varianta bytu je nejvíc vhodná pro páry. Je zde dostatek místa na vytvoření soukromí při budoucích neshodách ve vztahu. Další výhodou je propojení kuchyňského koutu s obývacím pokojem, kdy žena má pod kontrolou dění v jak v kuchyni, tak v obývacím pokoji. U těchto typů bytů je řešena koupelna a WC samostatně, což je další výhodou.(9)

Varianta 2+1

S tímto typem bytu se většinou setkáme u starších staveb. Byt je tvořen obývacím pokojem, ložnicí a menší kuchyní. Podle nejnovějších trendů je v dnešní době žádanější byt typ 2+kk, díky tomu že jsou místnosti více otevřenější vzdušnější a světlejší.(9)

Varianta 3+kk

Byt, který tvoří obývací pokoj spojený s kuchyňským koutem, ložnicí, dětským pokojem a příslušenstvím. Tento typ bytu je vhodný pro menší rodinku, kterou tvoří rodiče a jedno nebo dvě děti. Tři místnosti dávají soukromí, jak pro děti, tak pro rodiče.(9)

Varianta 3+1

Velmi obdobná varianta bytu, jako u předchozího typu, až na oddělenou kuchyň. Taktéž vhodná pro rodinu s dětmi. Taktéž jsou tyto byty vhodné k pronájmu studentům vysokých škole ve větších městech, jako je Brno či Praha.

Varianta 4+kk a 4+1

Tyto byty jsou určeny pro početnější rodiny nebo rodiny s lepší finanční základnou. Byty jsou tvořeny ložnicí, obývacím pokojem s kuchyňským koutem (nebo kuchyní) a dvěma dětskými pokoji. Tohle zejména ocení rodiny, kde jsou sourozenci dcera a syn, kteří v dospívajícím věku ocení více soukromí. Je důležité se správně rozhodnout před koupí takhle velkého bytu. Když porovnáme ceny těchto bytů s cenou menších rodinných domků, budou se ceny hodně přibližovat.(9)

1.2 Pojmy týkající se nájmu

1.2.1 Předmět nájmu

Dle NOZ předmětem nájmu může být věc nemovitá ale i nezužitelná věc movitá. Dále lze pronajmout i částečně nemovitou věc kde se pak nájem určuje právě od té pronajaté části. V poslední řadě lze pronajmout i věc, která má teprve v budoucnu vzniknout. Ovšem je zde potřeba přesně určit o jakou se bude jednat věc a zároveň si předem určit výši nájemného.(10)

1.2.2 Nájemní smlouva

Ve všech případech nájemní smlouva musí být v písemné formě. Základními náležitostmi nájemní smlouvy je přesné označení smluvních stran, předmět nájmu, výše nájmu, doba nájmu a práva a povinnosti smluvních stran.

Pod pojmem smluvní strany se rozumí pronajímatel a nájemce, a základní informace o nich. V předmětu nájmu musí být uvedeno, zda se jedná o byt či dům a opět základní informace o nich. Do předmětu nájmu ještě spadá příslušenství, které tvoří ten objekt a je vypsáno v smlouvě. Výše nájemného je stanovená pevná částka za období jednoho měsíce. Dále musí být určena splatnost a způsob úhrady tohoto nájmu. Doba nájmu se dělí na dobu neurčitou a dobu určitou. Nájem na dobu neurčitou může nájemník vypovědět kdykoliv bez udání důvodu, musí být však dodržena výpovědní doba, která činí dva měsíce. Nájem na dobu určitou končí uplynutím stanovené doby, nedojde-li k jejímu prodloužení. Na závěr obsahuje práva a povinnosti smluvních stran, zejména ta, u kterých se nechtějí podříditi zákonné úpravě.(11)

1.2.3 Pronajímatel

Veškeré činnosti, práva a povinnosti, ke kterým se pronajímatel zavazuje či vykonává, najdeme v zákoně č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, konkrétně § 2205 až § 2212.

Pronajímatel se nájemní smlouvou váže nájemci k zajištění nerušenému užívání věci po dobu sjednanou ve smlouvě, přenechat věc nájemci, tak aby ji mohl řádně užívat k danému účelu a aby byla věc udržována v takovém stavu, aby mohla sloužit k danému užívání. Pronajímatel odevzdává pronajatou věc nájemci v ujednané době a se vším, co patří k řádnému užívání této věci. O běžnou údržbu se zajímá nájemce, pokud tato údržba není vázána k pronajímateli. Ostatní údržbu a vady zprostředkovává pronajímatel, pokud k této údržbě není vázán nájemce nějakým způsobem. Pronajímatel však nezodpovídá za vadu, o které obě strany věděly v den

uzavření smlouvy, a tato vada nebránila běžnému užívání věci. Pronajímatel nemá právo tuto věc měnit během svého užívání.(12)

1.2.4 Nájemce

Nájemce se rozumí, ten, kdo si od vlastníka nemovitosti neboli pronajímatele, pronajme právě tuto nemovitost, za sjednanou částku a na smluvenou dobu. Nájemce se zavazuje dodržováním veškerých ustanovení, obsahující nájemní smlouvu. Pronajme-li nájemce pronajatý byt další osobě, jedná se o podnájem. Jestli lze využít této varianty by si měli ujednat v nájemní smlouvě pronajímatel s nájemcem.(13)

1.2.5 Jistota

Dle staršího občanského zákoníku byl tento pojem označován pojmem „kauce“. Je to hlavní nástroj pro zprostředkování práva pronajímatele vůči nájemci. Nový občanský zákoník s platností k lednu 2014 přinesl hned několik změn.

Mezi první změnu patří změna maximální výše jistoty. Dle starého zákoníku byla výše jistoty vyčíslena na trojnásobek měsíčního nájemného, včetně záloh spojených s užíváním bytu. Kdežto dle nového občanského zákoníku je maximální výše jistoty stanovena až na šestinásobek.

Další změnu můžeme zaznamenat v okruhu dluhů nájemce, které jsou jistotou zajištěny. Dle starého zákoníku je povinen nájemník využít kauci na úhradu pohledávek na nájemném a na úhradu plnění spojených s užíváním bytu. Naopak nový zákoník neobsahuje tato omezení a pronajímatel může využít tuto jistotu k plnění jakýchkoliv závazku spojených s nájmem bytu.

Poslední a zároveň nejdůležitější změnou, s kterou nový občanský zákoník přichází je právo nájemce, aby mu byla vrácena jistota (po odečtení dlužné částky nájemce) spolu s úrokem z této jistoty, ode dne poskytnutí jistoty. Výše této sazby je určena alespoň jako výše zákonné sazby. V tomto případě se jedná o výši úrokové sazby, kterou používají banky při úvěru.(14)

1.2.6 Ukončení nájmu

Ukončuje-li nájemce bytu se smlouvou na dobu neurčitou, nemusí tak udávat důvod ukončení, avšak musí dodržet jednu podmínku. A tou podmínkou je tříměsíční výpovědní lhůta. Jedná-li se o smlouvu na dobu určitou, může dát nájemce výpověď pouze z vážných důvodů, které neumožňují dalšímu pokračování nájmu. Není-li tomu jinak, nájem končí po

uplynutí sjednané doby. Co se týče pronajímatelů, tak ti v tomto případě mají komplikovanější situaci. Zákon jim povoluje ukončit nájem pouze v několika povolených případech.

Výpovědní doba tři měsíce

Na dobu určitou i dobu neurčitou lze vypovědět v těchto případech

- Nájemce hrubě porušuje svoje povinnosti plynoucí z nájmu (podnájem třetí osobě, neplatí nájemné, aj.)
- Nájemce byl odsouzen za trestný čin spáchaný na pronajímateli, osobě nebo majetku, nacházejícího se v domě pronajímatele
- Není-li možná byt být užíván z důvodu veřejného zájmu
- V případě dalších závažných porušení pro vypovězení nájmu

Dalším důvodem na ukončení nájmu na dobu neurčitou, je že pronajímatel potřebuje byt pro sebe nebo někoho z blízkých příbuzných. Tento důvod je však krytý zákonem, kdy pronajímatel musí tento případ uskutečnit do měsíce. Jinými slovy, nenastěhuje se tam pronajímatel sám nebo někoho z příbuzných do jednoho měsíce, tak musí vzít zpátky bývalého nájemce a uhradit mu vzniklou škodu.

Okamžitá výpověď

Tato výpověď vzniká vážným porušením svých povinností. Mezi tato porušení patří neplacení nájmu a služeb po dobu alespoň tří měsíců, užíváním bytu jinak, než bylo sjednáno ve smlouvě nebo závažným poškozováním bytu, domu nebo jakékoliv části spojené s tímto domem.

I když tato výpověď má ve svém názvu okamžitá, nic není tak jednoduché a rychlé, jak se zdá. Dojde-li opravdu k situaci, kdy pronajímatel dává nájemci okamžitou výpověď, musí se pronajímatel držet následujících kroků, jinak je výpověď neplatná. Prvním krokem je, že pronajímatel musí písemně vyzvat, aby nájemce aby své chování napravil. Nenapraví-li své nájemce své chování, má nájemník možnost, podat okamžitou výpověď a nájemník má měsíční lhůtu na odevzdání bytu.

Tato výpověď musí mít písemnou formu, obsahovat veškeré důvody, které vyústili v tuto výpověď. Dále musí být nájemce informován, nesouhlasí-li s výpovědí, může vznést námitky nebo se může s žádostí o přezkoumání obrátit na soud. Neobsahuje-li výpověď tyto kritéria,

opovažuje se za neplatnou. Není divu, že v dnešní době pronajímatelé sestavují smlouvy na dobu určitou, nejčastěji na dobu jednoho roku.(15)

2 NÁJEMNÉ

Nájem se rozumí určitý písemný závazek, vznikající mezi pronajímatelem a nájemcem. Dochází zde k úplatě mezi těmito dvěma stranami, za užívání věci na dobu určitou nebo neurčitou. Tato věc spadá do osobního vlastnictví pronajímatele. Přesné znění nájemného najdeme v zákoně č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, § 2217 ve znění:

„Nájemné se platí v ujednané výši, a není - li ujednán, platí se ve výši obvyklé v době uzavření nájemní smlouvy s přihlédnutím k nájemnému za nájem obdobných věcí za obdobných podmínek".(16)

2.1 Druhy nájemného

Povinností každého vlastníka, tedy pronajímatele, je mimo jiná uhradit všechny náklady spojené s vlastnictvím nemovité věci a její údržbou i také s provozem nemovité věci. Mezi tyto povinnosti se řadí platba daně z nemovitosti, správa nemovitosti, pojištění nemovitosti, náklady na údržbu i amortizace.

Ekonomické nájemné

Vyjadřuje takové nájemné, které vlastníkovvi pronajaté nemovité věci zcela pokryje náklady spjaté s pronájmem a vlastnictvím nemovitosti. Zároveň majiteli přinese určitý výnos z hodnoty, která byla vložena do pořízení bytu. Toto nájemné je dáno výpočtem z výnosové hodnoty, kde je použita věcná renta.(17)

Nákladové nájemné

Toto nájemné má označení jako nákladové z toho důvodu, že pokryje pouze náklady spojené s vlastnictvím určité nemovitosti, bytu nebo samotným pronájmem. Tudíž majiteli nezůstává žádný další výnos. Do nákladů řadíme zejména pojištění stavby, daň z nemovité věci, správu nemovitosti, amortizaci, osvětlení a jiné.

Čisté nájemné

Toto nájemné je inkasovaná částka z pronájmu nemovité věci, od které jsou odečteny veškeré náklady jako: daně, opravy a údržba, pojištění a další výdaje.

Obvyklé nájemné

Pro tento druh nájemného není žádná přesná definice dle občanského zákoníku. Je třeba vycházet z právní úpravy zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle § 2, odstavce 1, kde přesná definice pro cenu obvyklou zní:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním“.(18)

Z porozumění tohoto zákona, můžeme říct, že obvyklé nájemné je takové, za které lze pronajmou nemovitou věc v daném stavu, čase a místě. Zohledňují se veškeré okolnosti, které by mohli tuto cenu ovlivnit. Avšak do této výše ceny se nezapočítávají vlivy mimořádných okolností trhu, osobní poměry prodávajícího a kupujícího a ani vliv zvláštní obliby. Tudíž k zjištění obvyklého nájemného je potřeba určité databáze s realizovanými pronájmy bytů v dané lokalitě, obdobném stavu a stejném čase. Nelze-li vytvořit tyto databáze z důvodu nedostatku potřebných informací, je třeba změnit metodiku k určení obvyklého nájemného.(17)

2.2 Cenové mapy

Hlavním cílem cenových map je zařazení ceny určité věci, v našem případě nemovitosti, do určitého, nějakým způsobem vyznačeného území. Lze si tedy představit jakýkoliv produkt, který tvoří cenovou mapu.

V ekonomické sféře lze vyjádřit ceny jakéhokoliv produktu na trhu. Ovšem na trhu s nemovitostmi musíme být opatrní, jelikož zde vznikají velmi rozdílné cenové mapy. Jsou to například cenové mapy stavebních pozemků, cenové mapy staveb, až přes cenové mapy

prodeje či pronájmu nebo i cenové mapy stavebních prací. Cenovou mapu můžeme tedy brát i jako vyjádření aspektů ekonomické reality.

Cenové mapy také slouží jako podklad pro realitní makléře ale i pro širokou veřejnost, pro orientaci na trhu s nemovitostmi a pro orientaci v cenových úrovních. Pro příklad v následující tabulce si ukážeme porovnání stejného bytu ve všech velkých městech ČR. Bude se jednat o byt podlahové plochy 60 m² a dispozici 2+1. Tato data jsou zpracovávána v měsíci 4/2017, která jsou získána z realitního portálu realitymix.cz. Zde vedou realitní kanceláře veškerá data o pronájmech, z kterých jsou vypočteny měsíční statistiky, viz následující tabulka pronájmů bytu.

Tab. č. 1: Přehled průměrného nájemného za měsíc ve vybraných krajských městech

Zdroj: vlastní zpracování na základě (23)

Pronájem bytu 2+1 60 m²		
Město	Kč/měsíc	Kč/m²/měsíc
Praha	19 722	345
České Budějovice	8 334	164
Brno	12 947	229
Karlovy Vary	8 065	150
Hradec Králové	9 891	178
Liberec	9 356	160
Ostrava	9 398	154
Olomouc	10 643	168
Pardubice	9 108	166
Plzeň	11 067	170
Ústí nad Labem	7 693	140
Jihlava	9 411	168
Zlín	10 250	182

2.3 Bytová politika

Naše společnost se stále vyrovnává s negativními důsledky minulé státní bytové politiky, to vše za probíhající ekonomické transformace. Zhruba od druhé půlky minulého století stát rozhodoval o přidělování bytů, ale o správu a údržbu těchto domů se už nestaral. Vlastníci nájemních domů byli diskriminováni. To vše se změnilo po revoluci roku 1993, kdy vlastnictví velká části bytových jednotek padlo do rukou fyzickým osobám a jsou tak společenství vlastníků jednotek nebo byty družstevního typu.

Bydlení je primárně odpovědností jednotlivce, role státu je rovněž nezastupitelná. Tam, kde jednotlivec nemá možnost nebo nedokáže svoji odpovědnost naplnit, je povinností státu mu pomoci. Pomoc státu musí spočívat v kombinaci nástrojů, které jsou individuálně zaměřeny na jednotlivce či rodinu, působí preventivně, motivačně a z pohledu veřejných prostředků jsou maximálně efektivní.



*Obr. č. 1: Vize a strategické cíle
Zdroj: Vlastní zpracování na základě (22)*

Vize i Strategické cíle jsou i pro následující etapu koncepce platné, jednotlivé priority a z nich plynoucí úkoly jsou přizpůsobeny aktuální situaci a reflektují tak přetrvávající i nově vzniklé problémy, které identifikovala analytická část.

Základním prvkem je stanovit si strategický cíl. V tomto případě zajištění přiměřené dostupnosti ve všech formách bydlení. Hlavním cílem je zvyšování dostupnosti bydlení, tak

aby občané sami bez problému dokázali sehnat bydlení na úkor vlastní snahy. K snadnější dostupnosti bydlení by mělo pomoci i výraznější orientace nástrojů bytové politiky na vybrané skupiny obyvatelstva, které mají menší výhodu k přístupu k bydlení. Z toho je plynoucí sociální vyloučení těchto osob. Podmínkou pro naplnění cíle je vytvoření stabilního prostředí z pohledu dostupnosti bydlení zejména v malých a středních městech především pro mladé domácnosti a schopnost reagovat na nově vznikající potřeby rozvojových regionů s nedostatkem volného bytového fondu. Úkolem vlády nadále zůstává návrh koncepčního řešení sociálního bydlení a následně zákona o sociálním bydlení. Z těchto klíčových dokumentů vyplynou i závazky státu ve financování investiční podpory sociálního bydlení. Další oblasti, které je třeba se věnovat, je družstevní bydlení, tradiční forma, která by mohla sehrát významnou roli při uspokojování bydlení pro osoby s průměrnými a nižšími příjmy. Řešení bude navrženo v první řadě právní úpravou bytových družstev.(22)

Všemu tady těmto nedostatkům, by mělo jít naproti realizace 8 základních priorit pro lepší život.

1. *Zvýšení dostupnosti pro bydlení*
2. *Investiční podpora bydlení se zaměřením na segment sociálního bydlení*
3. *Finanční stabilizace podpory bydlení*
4. *Důsledné vymezení odpovědností a koordinace aktivit státu v oblasti politiky bydlení*
5. *Zvýšení ochrany společenství vlastníků a bytových družstev*
6. *Implementace principů „univerzálního designu“*
7. *Systémová revitalizace sídlišť*
8. *Řešení dopadů opatření souvisejících se zvýšením energetické účinnosti na výdaje domácností na bydlení*

Realizace Koncepce bydlení České republiky do roku 2020 (revidované) bude v souladu s kompetenčním zákonem plně zajišťována Ministerstvem pro místní rozvoj, a to ve spolupráci s případnými dotčenými resorty, zástupci municipální sféry a odbornými nezávislými subjekty.(22)

3 FAKTORY OVLIVŇUJÍCÍ NÁJEMNÉ

Výše nájemného je ovlivňována hned několika faktory. Mezi ty hlavní faktory můžeme určitě zařadit lokalitu, dispozice bytu, technický stav bytu i domu jako celku, občanská vybavenost a další. Každý z faktorů si detailně přiblížíme níže.

Lokalita

Prvním a zároveň nejdůležitějším faktorem je lokalita neboli poloha. Tento faktor zcela ovlivňuje cenu nemovité věci i následně cenu nájmu. Tento faktor je rozdělen do dvou podúrovní, a to poloha obce v ČR a samotná poloha bytu v dané obci. Určitě je každému jasné, že cena těchto nemovitostí a pronájmů bude v každé lokalitě ČR odlišná. Zde hrají velkou roli atraktivita obce a výše životní úrovně obyvatelstva. Nejatraktivnější a tedy nejdražšími lokalitami budou velká města, konkrétně centra těchto měst a navazující části na centra, kde odbyt i ceny nabízených bytů budou větší. Ovšem mezi atraktivní lokality můžeme zařadit i menší města. Zejména ty s dobrou dostupností do velkých měst, kvalitní občanskou vybaveností, svojí kulturou a v neposlední řadě města působící klidem, čistotou a celkovou spokojeností, což je v dnešní době žádoucí.

Velikost bytu a vlastnictví

Dalším důležitým faktorem je velikost bytu, ať už dispozičně či výměrou. Mezi nejžádanější byty řadíme byty o dispozici 2+kk a 2+1. Není divu, že u těchto bytů v přepočtu na metry čtverečné zaplatíme o dost větší část za metr čtverečný, než u větších bytů, které nejsou tolik žádoucí.

Co se týče vlastnictví, byty v družstevním vlastnictví jsou všeobecně levnější než byty v osobním vlastnictví. Je zde možnost převodu družstevního bytu do osobního vlastnictví družstevníka, avšak je zde potřeba splnit několik závazných podmínek.

Technický stav bytového domu

Do této sekce řadíme zejména z jakých materiálů je dům postaven, jestli se jedná o panelový či cihlový dům, zda byl zateplen, stav nosných i nenosných stěn, opotřebení střechy, jaké zde jsou inženýrské sítě i dostupnost výtahu nebo bezbariérový přístup.

Poloha bytu v domě

Pokud se jedná o umístění bytu v domě, tak i zde jsou cenové rozdíly. V některých případech můžou značně změnit cenu. Není-li v domě výtah, právě přízemní byty ocení starší generace obyvatel. Bytům v posledním patře nejvíce hrozí riziko v zimním a jarním období, kdy při tání sněhu nebo výrazných deštích, může dojít k zatíkáání, za předpokladu vzniklé vady na střešním plášti. Další nevýhodou v letních obdobích je, že v těchto nejvyšších bytech nastává vyšší vnitřní teplota, než u níže situovaných bytů, díky slunečním paprskům opírajících se do střechy. Nejlepší pozici mají vždy střední byty. Například v zimě se v těchto bytech nemusí až tolik vytápět, jelikož tyto byty jsou vytápěny od sousedních bytů, jak zespodu tak shora.

Občanská vybavenost a okolí lokality

Další z důležitých faktorů je občanská vybavenost. Jedná se o vše důležité, co potřebujeme v místě bydliště. Řadíme sem školy a školky, praktické lékaře a lékárny, obchody, pošty, knihovny a jiné. Jeden z faktorů, ukazující kvalitní bydlení. V dnešní době se také hodně hledí na okolí. Sníženou cenu můžeme upozorovat například u bytů nacházejících se v blízkosti továren, frekventovaných silnic a dalších rušivých objektů. Naopak u bytů s dobrou orientací a krásným výhledem například na park, můžeme počítat s vyšší cenou za byt.

Dopravní spojení a parkování

Jde-li o omezený nebo problematický přístup k bytu autem nebo hromadnou dopravou, promítne se to záporně v celkové ceně bytu. Dalším faktorem, který ovlivňuje cenu bytu, je parkování u domu. Tento problém se z velké části promítne ve větších městech, kde je přebytek aut než parkovacích míst. Dnes už se staví bytové domy s podzemními garážemi, kde jsou vymezena garážová stání pro rezidenty. Vše ovšem za tučný příplatek.

4 OBEC KYJOV

Město Kyjov se nachází v jihovýchodní části Jihomoravského kraje. Severní část obce Kyjov lemuje hranice se Zlínským krajem, tudíž můžeme říct, že tvoří částečnou hranici mezi dvěma kraji. Kyjov spadá pod okres Hodonín, který je tvořen třemi obcemi s rozšířenou působností. Mezi právě tyto tři obce patří Hodonín Veselí nad Moravou a Kyjov.

První historicky písemnou zmínku o Kyjově najdeme už v roce 1126, ovšem toto území bylo osídleno už dříve, a to v pravěku. Do první půlky 16. století patřil Kyjov klášteru Hradisko u Olomouce. Olomoucký kníže Václav ho dal darem právě klášteru z důvodu, který uvedl v darovací listině. Aby zde našla duše Václavova strýčka spásu. Ale byl zde i další velký důvod proč mnichové chtěli získat tuto lokalitu. Tímto důvodem bylo víno. Tato oblast vyniká ideálními podmínkami pro pěstování vinné révy a získání vznešeného moku, vína. Koncem 13. století dal Václav II. souhlas k opevnění náměstí Kyjova, palisádou valem a vodním příkopem. Během několika staletí se zde vystřídalo mnoho zástavních pánů, až roku 1515 udělil Vladislav II. Jagelonský Kyjovu právo, nazývat se městem. Město má ve znaku paži držící kyj na modrém poli, avšak původ tohoto znaku není dochován. Tento znak je dochován z roku 1526, kdy byl poprvé vyobrazen na pečeti.(19)



Obr. č. 2: Znak města Kyjov

Zdroj: Vlastní zpracování na základě (19)

V současné době je město Kyjov rozděleno na 4 části, a to, město a 3 původně samostatné obce, Nětčice, Boršov a Bohuslavice. Dále je centrem pro dalších 41 okolních spádových obcí. Okolí Kyjova má krajinný profil pahorkatin, polí, sadů i velmi rozsáhlých vinic. Severní a západní část tvoří zalesněné vrcholky Chřibů a Ždánického lesa.

Nejvíce je toto město známo svou kulturou a folklorem, které jsou předávány z generace na generaci. Během roku se zde koná nespočet různých akcí, ať už jde o folklor, slavnosti, košty vín a pálenek a spoustu dalších. Nejznámější akcí je zde Slováký rok, který se koná jednou za 4 roky, kdy městem jde průvod krojovaných, ze všech koutů okresu.

Tab. č. 2: Základní údaje o městě Kyjov

Zdroj: vlastní zpracování (19)

Obec-město	Kyjov
Kraj	Jihomoravský
Okres	Hodonín
Katastrální výměra	29,88km ²
Počet obyvatel (dle MLO)	11 405
Nadmořská výška	192 m.n.m.

4.1 Poloha a doprava

Město Kyjov má výbornou polohu, co se týče dostupnosti do větších vedlejších měst. Kyjov patří mezi ty krásnější a klidná města, kde je ideální místo pro usazení a založení rodiny. Tomuto všemu právě napomáhá výborná dostupnost do okolních měst. Což nasvědčuje i tomu, že nemalá část obyvatel volí dojíždění za prací do větších okolních měst. Město leží mezi jedním krajským městem, Brnem a třemi dříve okresními městy a to Břeclaví, Hodonínem a Uherským Hradištěm. Je zde i výborná dostupnost do zahraničních měst, jako je Vídeň a Bratislava.

Silniční doprava

Co se týče silniční dopravy, je zde výborná dostupnost do všech výše zmíněných měst. Cesta automobilem z Kyjova do Brna, při běžném provozu, zabere zhruba 45 minut (při minimálním provozu i méně), což nasvědčuje tomu, že nemalá část pracujících, volí raději dojíždění za prací do tohoto města, kde rozhodně najdou větší finanční ohodnocení i lepší pracovní příležitosti. Ve finále to vyjde časově i možná lépe než dojíždění pro domácí MHD, kdy při cestě z Kyjova do Brna se za Slavkovem dá napojit na dálnici D2, směřující z Brna do Bratislavy. Cesta do Hodonína zabere asi něco okolo 20 minut, do UH okolo 30 minut. Zvolí-li někdo práci v zahraničí a je ochoten věnovat dojíždění 1,5 hodiny za jednu cestu, je právě

pro něj ideální práce ve Vídni, kde určitě najde lukrativní pracovní příležitosti, i s třikrát větším platovým ohodnocením než v ČR.

Železniční a autobusová doprava

Ten, kdo nevlastní řidičské oprávnění nebo má strach cestovat do větších měst, tak může využít vlaku nebo autobusu k dopravení za prací. Jelikož v tomto kraji je už několikátým rokem využíván takzvaný „Integrovaný dopravní systém“ tak je zde hojně využívána jak železniční, tak autobusová doprava. Tento systém usnadňuje nákup lístků, kdy je kraj rozdělen na zóny, a vy tak můžete bez problému zkombinovat cestu vlakem i autobusem na jeden lístek. Jelikož Kyjov leží na hlavní trase z UH, do Brna, je tedy velmi využíván. Kyjov se nachází v půlce trasy, což cesta do obou zmíněných měst zabere hodinu času cestování za prací. I přímá autobusová linka na trase Kyjov- Brno zajišťuje dopravu, jak pracujících, tak těch, kteří dojíždějí za vzděláním. Cesta autobusovou linkou zabere zhruba hodinu a dvacet minut a je to zaviněno tím, že je zde na trase větší četnost zastávek v menších obcích při trase.

Letecká doprava

Nejbližším letiště najdeme v Brně, Letiště Brno-Tuřany. Toto letiště zcela využívají nízkonákladové společnosti. Díky nízkonákladovým letům se lze dostat prakticky do celé Evropy za přijatelné ceny. Hojně využívané přímé lety jsou do destinací Anglie- Londýn, Nizozemí- Eindhoven a Německo-Mnichov. Chceme-li cestovat za exotikou do Asie nebo za velkou loží, prožít si svůj americký sen, je třeba využít větších letišť. Viennaairport je jedno z předních letišť Evropy, odtud se dostaneme s přestupy do celého světa. Posledním letištěm v okruhu je Bratislava airport.

Městská hromadná doprava

Ano, i v Kyjově funguje městská hromadná doprava. Je tvořena třemi linkami, které protínají Kyjov skrz na skrz. Tuto dopravu využívají důchodci, nikdo jiný, taky proto každá linka končí u nemocnice. Linky vyjíždějí časně z rána, následně zhruba v rozptylu dvou hodin, a končí po 21. hodině.

4.2 Počet obyvatel

V následující tabulce si ukážeme vývoj počtu obyvatel za posledních 12 let. V celkovém rozpětí těchto let, lze říct, že křivka počtu obyvatel je klesající. Dle mého názoru je tohle z velké části ovlivněno mladými ambiciózními lidmi, kteří odcházejí za prací do větších měst, kde pro sebe kupují nové bydlení a chtějí budovat kariéru. V následujících pěti, až deseti letech, dle mého, poroste počet obyvatel. Až tito lidé dosáhnou svého maxima, budou se vracet zpátky do rodného města, kde budou zakládat rodiny a stavět domy. Přece jen každý máme rádi, tu svoji pohodu a klid než uspěchaný život ve velkých městech.

*Tab. č. 3: Vývoj počtu obyvatel v obci Kyjov
Zdroj: Vlastní zpracování dle (20)*

Vývoj počtu obyvatel v obci Kyjov						
2004	2006	2008	2010	2012	2014	2016
12 191	12 003	11 830	11 597	11 548	11 448	11 405

4.3 Průmysl

Největší průmyslová zóna ve městě je situována v jižní části obce. Další menší významnou zónu můžeme hledat v severovýchodní části. Nachází se zde hned několik významných zaměstnavatelů pro obec, ať už přímo v obci nebo v okolních vesnicích spadajících pod tuto obec. Mezi největší a hlavní zaměstnavatele, s dlouholetou tradicí, řadíme Šroubárny Kyjov a VETROPACK MORAVIA GLASS. Obě tyto firmy operují na celosvětovém trhu a vytvářejí obrovský počet pracovních míst. Mezi střední podniky můžeme zmínit TOP CENTRUM car, ČSAD Kyjov, WIKY hračky, J. P. Plast, Pelikan Hardcopy CZ a další střední a menší podniky, které takové vytvářejí podstatné pracovní příležitosti. Dále zde můžeme najít Fakultní nemocnici, vlakové a autobusové nádraží. Součástí je samozřejmě i potravinový řetězec Kaufland, který je součástí tzv. VENDOPARKu. Ten je tvořen dalšími asi deseti malými obchůdky s textilem, elektrotechnikou a lékárnou.

4.4 Nezaměstnanost

V první řadě je potřeba zmínit, že za posledních 5 let šla míra nezaměstnanosti výrazně dolů. Jen ke srovnání koncem roku 2012 míra nezaměstnanosti dosahovala 9,5% v ČR, kdežto koncem roku 2016 byla nezaměstnanost pouhých 5,5%. Toto procento tvoří zhruba 380 000 občanů hledající práci. Konkrétně i v Kyjově šly ukazatele nezaměstnanosti pozitivní cestou. Kdy v roce 2012 bylo evidováno 4203 nezaměstnaných, oproti roku 2016, kdy mluvíme o 2 963 nezaměstnaných. Z toho dosažitelných je okolo 95%. I nadále se počítá, že

nezaměstnanost půjde dolů. K tomu by mělo přispět rozšiřování některých podniků, či vznik zcela nových podniků, což by znamenalo, vytvoření nových pracovních příležitostí.

4.5 Městské části obce Kyjov

Celková plocha, kterou tato obec zaujímá je necelých 3 tisíce hektarů. Kyjov je tvořen čtyřmi městskými částmi. Poslední připojenou částí jsou Bohuslavice u Kyjova, díky připojení této části vzrostla celková rozloha obce dvojnásobně. Samotné Bohuslavice zaujímají rozlohu zhruba 16 km². Ovšem toto území tvoří z devadesáti procent plochy přírodní a plochy zemědělské. Jelikož v této části obce nenalezneme žádnou bytovku, dále se touto částí nebudeme zabývat.



*Mapa 1: Městská část Bohuslavice u Kyjova
Zdroj: Vlastní zpracování dle (21)*

Co se týče zbylých třech částí, zde už nalezneme nejenom samostatně stojící bytovky, ale i rozsáhlá sídliště. Největší a nejstarší částí je městská část Kyjov. Další dvě části byly připojeny hodně později a tvoří celou severní část obce. První byly připojeny Nětčice u Kyjova, které vlastně pozvolna přecházejí z centra do okrajových částí. Poté byla připojena část pod názvem Boršov u Kyjova. V obci se vyskytují velká i malá sídliště. Mezi ty největší patří sídliště u Vodojemu, Zahradní, Švabinského a Za Stadionem.



Mapa 2: Městské části obce Kyjov
Zdroj: Vlastní zpracování dle (21)

5 PRŮZKUM TRHU A ANALÝZY VYBRANÝCH BYTŮ

V následující kapitole byly zjištěné byty rozděleny dle dispozice do tří skupin dle dispozice. Byty větší jako 3+1 jsme z databáze odstranili, díky malému počtu získaných bytů. Následně byly vytvořeny tabulky, kde byly zavedeny veškeré informace týkající se bytu. Poté byla vypočtena cena za 1 m² na měsíc z nájmu, jednotlivých bytů. Následoval výpočet průměru těchto cen a rozdělení do dalších tří podskupin, dle výše této ceny. Došlo také ke grafickému znázornění každého bytu, dle přiřazené barvy (výše ceny nájmu za 1m²). Tento postup jsem aplikoval u každé dispozice, tedy třikrát. Jednotlivé byty jsou zjištěny z realitních portálů a pomocí osobních dotazníků, tedy nájmy realizované a nabízené. Doba zjišťování dat probíhala zhruba 6 měsíců.

5.1 Databáze bytů 1+kk a 1+1

Obsahem této podkapitoly je srovnání zjištěných realizovaných a nabízených nájmu bytů, které mají dispozici 1+kk a 1+1.

Byt č. 1 : Sídliště Zahradní

Cena nájmu:	4 400 Kč	Dispozice:	1+1
Stav objektu:	dobrý	Stavba:	panelová
Vlastnictví:	osobní	Vybavení:	ne
Výměra:	33 m ²	Podlaží:	1/12
Sklep:	ano	Balkon/lodžie:	ne



Byt o ploše 33m² k dlouhodobému pronájmu. V bytě je zděné jádro. Moderní kuchyňská linka. Součástí je komora a sklepní koje. Parkování před domem. Výborná dostupnost na vlakové nádraží (3 min), do městského parku (2min), do centra (10 min).

Byt č. 2: Sídliště u Vodojemu

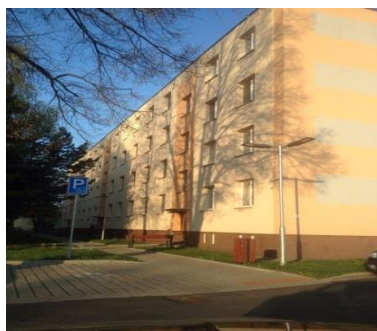
Cena nájmu:	3 500 Kč	Dispozice:	1+kk
Stav objektu:	dobrý	Stavba:	panelová
Vlastnictví:	družstevní	Vybavení:	ne
Výměra:	32 m ²	Podlaží:	3/4
Sklep:	ano	Balkon/lodžie:	ne



Pronájem bytu na Sídlišti U Vodojemu. Byt je zcela nevybaven. V kuchyni je kuchyňská linka, elektrická plotna. V koupelně je menší vana, umyvadlo a WC. Bytový dům čeká v nejbližší době revitalizace. K bytu náleží sklep. Parkování je před domem.

Byt č. 3: Sídliště M. Švabinského

Cena nájmu:	5 700 Kč	Dispozice:	1+1
Stav objektu:	po rekonstrukci	Stavba:	cihlová
Vlastnictví:	osobní	Vybavení:	ano
Výměra:	36 m ²	Podlaží:	2/4
Sklep:	ano	Balkon/lodžie:	ne



Byt o ploše 34 m² k pronájmu. Celkový dům je po rekonstrukci, tak jako samotný byt. Byt se nachází v klidné části blízko centra. Kuchyně má moderní kuchyňskou linku a vestavěné spotřebiče. V koupelně je krásný sprchový kout. Parkování je možné u domu.

Byt č. 4: ulice Lidická

Cena nájmu: 3 200 Kč

Stav objektu: dobrý

Vlastnictví: osobní

Výměra: 33 m²

Sklep: ano

Dispozice: 1+kk

Stavba: cihlová

Vybavení: ano

Podlaží: 1/3

Balkon/lodžie: ne



Byt se nachází v klidné lokalitě v delší vzdálenosti od centra. Byt se nachází v prvním nadzemním patře. Je zcela vybaven. Kuchyňský kout je v dobrém stavu. Bytový dům je v horším stavu. K bytu náleží sklepní koje. Parkování je do 100m od domu.

Byt č. 5: ulice Nerudova

Cena nájmu: 3 500 Kč

Stav objektu: po rekonstrukci

Vlastnictví: družstevní

Výměra: 34 m²

Sklep: ano

Dispozice: 1+kk

Stavba: cihlová

Vybavení: ne

Podlaží: 1/3

Balkon/lodžie: ne



Majitel nabízí k pronájmu družstevní byt v panelovém domě. Byt se nachází v 1.NP a je zcela nevybaven. V blízkosti se nachází supermarkety a také autobusové nádraží. Dostupnost do centra je zhruba 8 minut chůzí. Parkování možno vedle domu.

Byt č. 6: ulice Brandlova

Cena nájmu:	5 500 Kč	Dispozice:	1+1
Stav objektu:	po rekonstrukci	Stavba:	panelová
Vlastnictví:	osobní	Vybavení:	ano
Výměra:	40 m ²	Podlaží:	2/7
Sklep:	ano	Balkon/lodžie:	Lodžie



Krásný, prostorný byt v žádané části města. Bytový dům prošel revitalizací. Samotný byt se nachází v 2.NP a je zcela moderně zařízen. Majitel byt pronajímá částečně vybaven. Dostupnost do centra 8minut pěšky. U domu je základní škola, supermarket, aj. parkování u domu.

Byt č. 7: Sídliště Za Stadionem

Cena nájmu:	5 800 Kč	Dispozice:	1+1
Stav objektu:	po rekonstrukci	Stavba:	panelová
Vlastnictví:	osobní	Vybavení:	ano
Výměra:	38 m ²	Podlaží:	4/4
Sklep:	ano	Balkon/lodžie:	ne



Byt se nachází v klidné lokalitě v zcela zrekonstruovaném panelovém domě, 4/4. Byt je částečně vybaven a taktéž po rekonstrukci. Parkování před domem. Volný ihned.

Byt č. 8: ulice Kollárova

Cena nájmu:	6 000 Kč	Dispozice:	1+kk
Stav objektu:	po rekonstrukci	Stavba:	cihlová
Vlastnictví:	osobní	Vybavení:	ano
Výměra:	35 m ²	Podlaží:	3/3
Sklep:	ne	Balkon/lodžie:	ne



Majitel nabízí krásný byt k pronájmu v části města navazující na centrum. Bytový dům je cihlový a samotný byt se nachází ve 3.NP. Byt je moderně zařízen. K bytu náleží sklepní koje. Parkování je možné před domem.

Byt č. 9: ulice Jungmannova

Cena nájmu:	5 000 Kč	Dispozice:	1+1
Stav objektu:	dobrý	Stavba:	panelová
Vlastnictví:	osobní	Vybavení:	ne
Výměra:	43 m ²	Podlaží:	4/4
Sklep:	ne	Balkon/lodžie:	balkon



Pronajímáný byt se nachází v blízkosti centra. Jedná se o středně starý panelový bytový dům. K bytu náleží balkon i sklení místnost. Pro nájemce bytu je možnost parkování před domem zdarma.

Byt č. 10: Sídliště u Vodojemu

Cena nájmu:	3 400 Kč	Dispozice:	1+1
Stav objektu:	po rekonstrukci	Stavba:	panelová
Vlastnictví:	osobní	Vybavení:	ano
Výměra:	34 m ²	Podlaží:	2/4
Sklep:	ano	Balkon/lodžie:	balkon



Realitní kancelář nabízí k pronájmu menší středně starý byt v panelové zástavbě. Byt se pronajímá vybavený. K bytu patří sklepní místnost a menší balkon. Byt se nachází ve 2.NP. V blízkosti zastávka MHD. Parkování možno před domem

Byt č. 11: Sídliště Za Stadionem

Cena nájmu:	5 000 Kč	Dispozice:	1+kk
Stav objektu:	po rekonstrukci	Stavba:	panelová
Vlastnictví:	osobní	Vybavení:	ne
Výměra:	36 m ²	Podlaží:	3/3
Sklep:	ano	Balkon/lodžie:	ne



Majitel nabízí k pronájmu krásný, zrekonstruovaný byt, v panelovém domě. Byt se nachází v posledním patře, bez balkonu. Byt je zcela nevybaven. Patří k němu sklení místnost. Byt se nachází v žádané části města, blízko centra. Parkování u domu

Byt č. 12: ulice Mezi Mlaty

Cena nájmu: 6 800 Kč
Stav objektu: novostavba
Vlastnictví: osobní
Výměra: 40 m²
Sklep: ano

Dispozice: 1+1
Stavba: cihlová
Vybavení: ne
Podlaží: 4/5
Balkon/lodžie: lodžie



Realizovaný pronájem novostavby v žádané a zajímavé lokalitě s krásným výhledem. Nachází se v něm výtah.
Tento byt se nachází ve 4.NP.
K bytu patří sklepní koje i velké lodžie.
Parkování je řešeno v blízkosti domu.

Zpracování a porovnání pronájmů v závislosti na faktorech 1+1 a 1+kk (tabulka níže)

Tab. č. 4: Porovnání bytů 1+kk a 1+1 pronájem

Zdroj: vlastní zpracování

Porovnání bytů 1+1 a 1+kk pronájem											
Poř. číslo	Název ulice	Dispozice	Typ stavby	Stav	Vybavení	Sklep	Balkon/ lodžie	NP	Výměra m ²	Nájem Kč/měsíc	Cena za 1m ² Kč/měsíc
1.	Zahradní	1+1	P	D	Ne	Ano	Ne	1z12	33	4 400	133,33
2.	U Vodojemu	1+kk	P	D	Ne	Ano	Ne	3z4	32	3 500	109,38
3.	M.Švabinského	1+1	C	P	Ano	Ano	Ne	2z4	36	5 700	158,33
4.	Lidická	1+kk	C	D	Ano	Ano	Ne	1z3	33	3 200	96,97
5.	Nerudova	1+kk	C	P	Ne	Ano	Ne	1z3	34	3 500	102,94
6.	Brandlova	1+1	P	P	Ano	Ano	Lodžie	2z9	40	5 500	137,50
7.	Za Stadionem	1+1	P	P	Ano	Ano	Ne	4z4	38	5 800	152,63
8.	Kollárova	1+kk	C	P	Ano	Ne	Ne	3z3	35	6 000	171,43
9.	Jungmanova	1+1	P	D	Ne	Ne	Balkon	4z4	43	5 000	116,28
10.	U Vodojemu	1+1	P	P	Ano	Ano	Balkon	2z4	34	3 400	100,00
11.	Za Stadionem	1+kk	P	P	Ne	Ano	Ne	3z3	36	5 000	138,89
12.	Mezi Mlaty	1+1	C	N	Ne	Ano	Lodžie	4z5	40	6 800	170,00

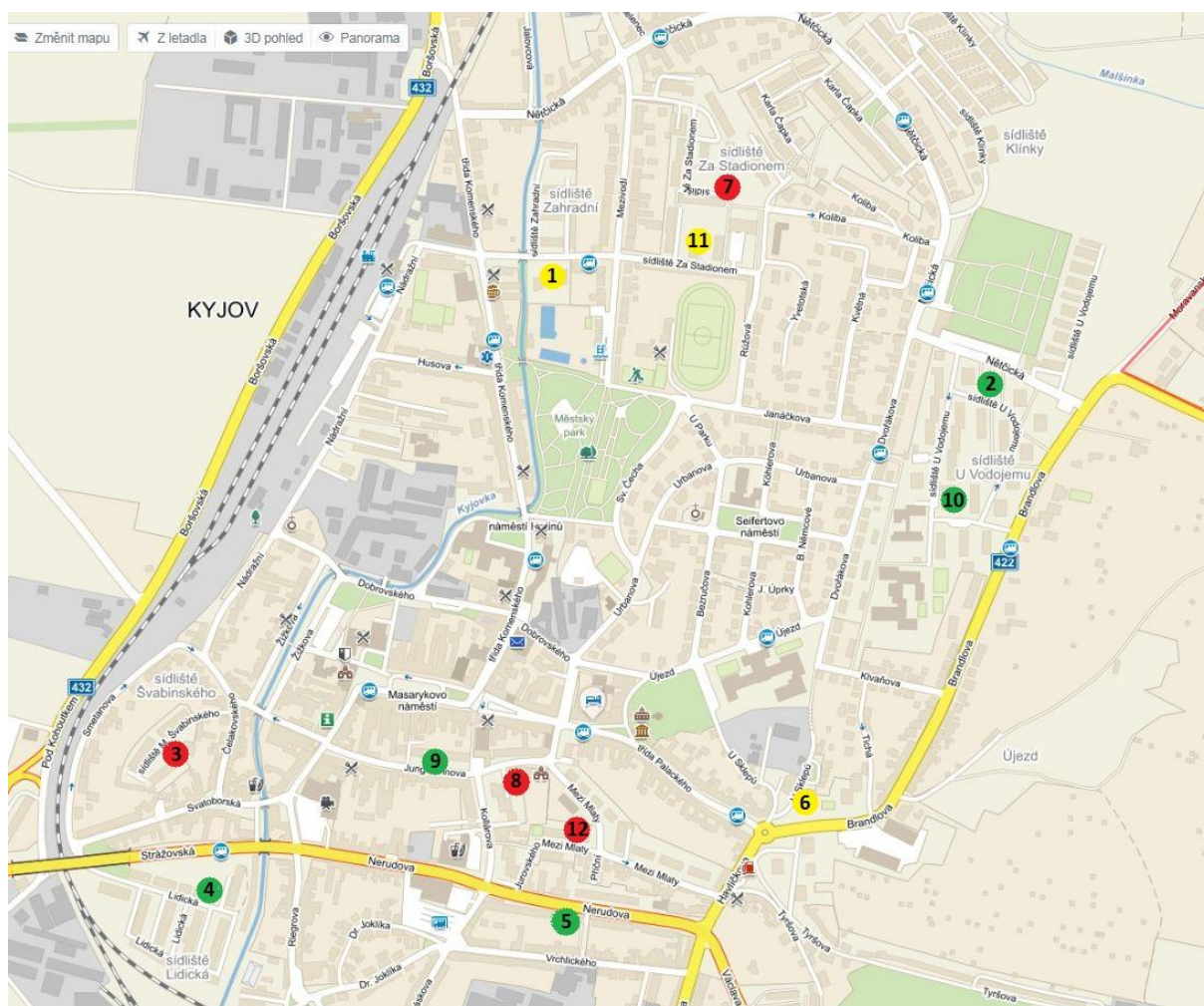
V tabulce jsou zaznamenány údaje o pronajímaných bytech 1+kk a 1+1. Tyto jsou uspořádány a porovnávány mezi sebou, následně je vypočtena průměrná cena pronájmu za 1 m² za měsíc. Byty jsou rozděleny dle barev do jednotlivých cenových kategorií, dle výše nájmu za 1 m² na měsíc. V mapě níže je také vyznačena lokalita a číslo daného bytu, tak jak je zaznamenáno v tabulce.

Legenda k tabulce: Typ stavby: P – panelová, C – cihlová

Stav: D – dobrý, P – po rekonstrukci, N – novostavba

Tab. č. 5: Cenové rozmezí nájmu
Zdroj: vlastní zpracování

Rozmezí ceny nájmu [Kč/m ² /měsíc]	Barevné označení
90 – 120	
120 - 150	
150 – 180	



Obr. č. 3: Grafické znázornění jednotlivých bytů 1+kk a 1+1 v mapě
Zdroj: vlastní zpracování

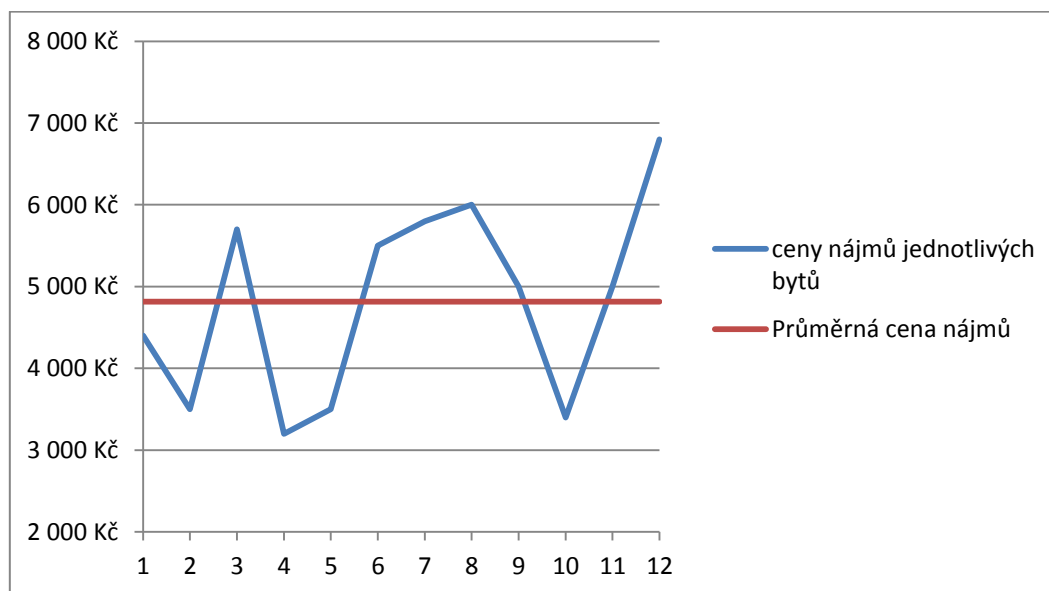
Bytů s dispozicí 1+1 a 1+kk máme v nabídce pronájmů v Kyjově nejméně, přesněji 12. Z tabulky můžeme vidět, že podlahová plocha vybraných bytů je v rozmezí 32 m² až 43 m². Nejmenší výše nájmu na m² podlahové plochy činí po zaokrouhlení 97 Kč za měsíc. Naopak nejvyšší sumou za m² podlahové plochy je 171 Kč za měsíc. Dle typu stavby zde máme zastoupení jak panelových, tak cihlových domů. Co se týče stavu, tak novostavby mají zastoupení pouze 1 byt, po rekonstrukci 7 bytů a ve stavu dobrém zde najdeme 4 byty.

Tab. č. 6: Statistický souhrn zkoumané dispozice 1+kk, 1+1
Zdroj: vlastní zpracování

Průměrná cena za m ² [Kč]	132
Průměrná cena nájmu [Kč]	4 820
Průměrná podlahová plocha [m ²]	36

Po řádných výpočtech nám tabulka ukazuje průměrnou cenu nájmu, průměrnou cenu za m² ale také i průměrnou plochu 12 vybraných bytů. Průměrná plocha bytů o dispozici 1+1 1+kk je 36 m². Průměrná cena nájmu po zaokrouhlení je necelých 4 820 Kč. A konečná průměrná cena nájmu za metr čtverečný činí 132 Kč. Veškeré ceny jsou uváděny v časovém intervalu jeden měsíc.

Graf č. 1: Rozpětí výše nájemného u bytů 1+kk, 1+1 v porovnání s průměrem
Zdroj: vlastní zpracování



Graf znázorňuje výši nájmu, jednotlivých bytů v závislosti na průměrné ceně všech dvanácti bytů s dispozicí 1+kk a 1+1. Průměrná cena nájmu těchto bytů činí 4 820 Kč za měsíc.

Byty s výší nájmu, která patří do nižší cenové kategorie, se nacházejí zejména na sídlištích starší zástavby. Tyto byty jsou převážně panelového typu a jejich staří sahá až do 60. let 20. století. V tomto případě se jedná o byty číslo 2 a 10, které se nacházejí na panelovém sídlišti U Vodojemu, dále sem patří byty číslo 4 a 5, u kterých je cena ovlivněna

polohou. Konkrétně jižní částí města, kde se rozkládá průmyslová zóna. Dále jsou zde byty, které se pohybují okolo obvyklého průměru, v některých případech i nad průměrem. Jsou to byty číslo 1, 3, 8, 9 a 11. Jedná se o byty v žádaných lokalitách, a to sídliště Zahradní a sídliště Za Stadionem. Do této skupiny taktéž řadíme starší panelové byty v blízkosti centra, kde právě poloha ovlivňuje výrazně cenu. A v poslední řadě zde máme jeden vyčnívající prvek. Jedná se o byt v novostavbě, tento byt se nachází v navazující části na centrum a je zde velký klid. Jde o byt pod číslem 12 na ulici Mezi Mlaty.

5.2 Databáze bytů 2+kk a 2+1

V této podkapitole budou posuzovány byty o dispozici 2+kk a 2+1. V této kategorii bylo posuzováno celkem 13 bytů.

Byt č. 1 : sídliště Za Stadionem

Cena nájmu:	8 000 Kč	Dispozice:	2+kk
Stav objektu:	po rekonstrukci	Stavba:	cihlová
Vlastnictví:	osobní	Vybavení:	ano
Výměra:	56 m ²	Podlaží:	4/4
Sklep:	ano	Balkon/lodžie:	ne



Nově opravený a moderně zařízený byt se nachází v revitalizovaném bytovém domě nedaleko centra, ve 4.NP bez výtahu. Dispozice: obývací pokoj spojen s kuchyňským koutem, ložnice s manželskou postelí, koupelna se sprchovým koutem a pračkou, WC samostatně.

Byt č. 2: ulice Nerudova

Cena nájmu: 6 000 Kč
Stav objektu: dobrý
Vlastnictví: osobní
Výměra: 66 m²
Sklep: ano

Dispozice: 2+1
Stavba: cihlová
Vybavení: ano
Podlaží: 3/3
Balkon/lodžie: ne



Nabízíme k pronájmu pěkný, částečně zařízený byt. Byt je o velikosti 2+1 a celkové ploše 60 m² se nachází ve 3. NP cihlového domu. Výhodou je vlastní topení, ohřev vody a také možnost

Byt č.3: ulice Jungmanova

Cena nájmu: 7 200 Kč
Stav objektu: po rekonstrukci
Vlastnictví: osobní
Výměra: 54 m²
Sklep: ne

Dispozice: 2+1
Stavba: cihlová
Vybavení: ano
Podlaží: 3/3
Balkon/lodžie: balkon

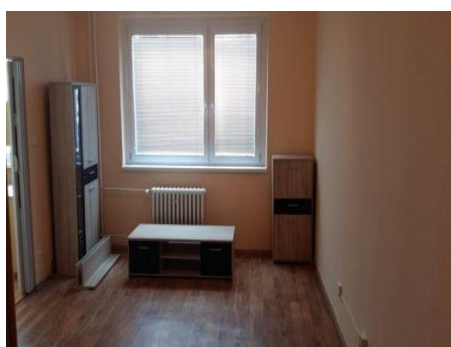


Byt se nachází v nově zrekonstruovaném domě v blízkosti navazují na centrum města. Byt se nachází ve 3.NP, je zde balkon a byt je pronajímán vybaven. Byt se nachází v oblíbené lokalitě. Parkování

Byt č.4:ulice Mezi Mlaty

Cena nájmu: 9 500 Kč
Stav objektu: novostavba
Vlastnictví: osobní
Výměra: 64 m²
Sklep: ne

Dispozice: 2+1
Stavba: cihlová
Vybavení: Ano
Podlaží: 2/4
Balkon/lodžie: balkon



Byt v této chvíli pronajmutý je cihlová novostavba, kterou majitel pronajímá zařízený.
Byt se nachází v 2.NP a patří k němu větší balkon a sklepní koje. V novostavbě je také výtah
Jedná se o byt v blízkosti centra. Veškerá občanská vybavenost a parkové stání u domu samozřejmostí

Byt č.5: ulice Kollárova

Cena nájmu: 7 000 Kč
Stav objektu: dobrý
Vlastnictví: osobní
Výměra: 52 m²
Sklep: ne

Dispozice: 2+kk
Stavba: panelová
Vybavení: ano
Podlaží: 7/8
Balkon/lodžie: balkon



Byt se nachází v starším panelovém domě, v návaznosti na centrum města. Majitel pronajímá byt vybaven. Byt se nachází v 7. NP, krásný výhled na město. V blízkosti veškerá občanská vybavenost

Byt č.6: sídliště Zahradní

Cena nájmu: 7 700 Kč

Stav objektu: dobrý

Vlastnictví: osobní

Výměra: 65 m²

Sklep: ne

Dispozice: 2+1

Stavba: panelová

Vybavení: ano

Podlaží: 3/5

Balkon/lodžie: balkon



Majitel nabízí k pronájmu velmi zajímavý panelový byt větším plochy. Byt je středně starý a majitel ho nabízí k pronájmu vybavený. K bytu, který se nachází v 3.NP náleží k němu balkon. Byt se nachází ve známé bytové zástavbě. Dobrá dostupnost na vlakové nádraží nebo do centra.

Byt č. 7:sídliště Za Stadionem

Cena nájmu: 9 200 Kč

Stav objektu: novostavba

Vlastnictví: osobní

Výměra: 60 m²

Sklep: ne

Dispozice: 2+1

Stavba: cihlová

Vybavení: Ne

Podlaží: 2/3

Balkon/lodžie: balkon



Jedná se o uskutečněný pronájem novostavby v klidnější lokalitě. Tento byt se nachází v 2.NP. K bytu patří prostorný balkon. Dum je v klidné lokalitě s krásným výhledem do okolí. V blízkosti mateřská školka, sportoviště a městský park. Za příplatek možnost pronájmu garážové stání.

Byt č. 8: ulice Lidická

Cena nájmu: 5 500 Kč
Stav objektu: dobrý
Vlastnictví: osobní
Výměra: 52 m²
Sklep: ano

Dispozice: 2+kk
Stavba: cihlová
Vybavení: ne
Podlaží: 4/4
Balkon/lodžie: ne

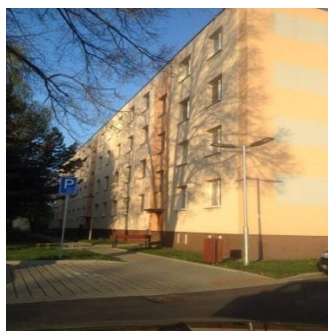


Pronajímáný byt se nachází ve středně staré, cihlové výstavbě na západním, klidnějším okraji města. Byt je situován v 4.NP a patří k němu sklepní koje. Dobrá dostupnost např. autobusové nádraží nebo nákupní středisko a možnost parkování na vyznačené ploše před domem.

Byt č. 9: sídliště M. Švabinského

Cena nájmu: 7 500 Kč
Stav objektu: po rekonstrukci
Vlastnictví: osobní
Výměra: 55 m²
Sklep: ano

Dispozice: 2+kk
Stavba: cihlová
Vybavení: Ne
Podlaží: 3/4
Balkon/lodžie: balkon



Byt k pronajmutí se nachází 3.nadzem. podlaží bytového, cihlového domu. Byt majitel pronajímá nezařízený. K bytu patří také prostorná sklepní koje o velikosti 4,5 m². Bydlení v pěkné, žádané lokalitě poblíž centra a občanské vybavenosti.

Byt č. 10: sídliště U Vodojemu

Cena nájmu:	6 000 Kč	Dispozice:	2+1
Stav objektu:	po rekonstrukci	Stavba:	panelová
Vlastnictví:	osobní	Vybavení:	ne
Výměra:	70 m ²	Podlaží:	4/4
Sklep:	ano	Balkon/lodžie:	balkon



Pronájem panelového bytu klidné lokalitě Kyjova. Pěkný, udržovaný a čistý byt. Byt se nachází v 4.nadzem. podlaží v blízkosti klidné krajiny. Majitel bytu pronajímá nezařízený. K bytu náleží prostorný balkon a sklepní koje. Parkování možno před domem.

Byt č. 11: ulice Brandlova

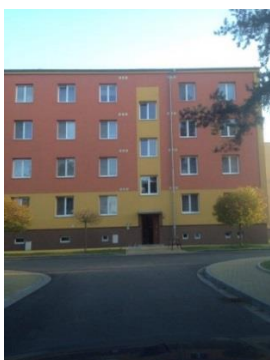
Cena nájmu:	7 300 Kč	Dispozice:	2+kk
Stav objektu:	po rekonstrukci	Stavba:	panelová
Vlastnictví:	osobní	Vybavení:	ano
Výměra:	58 m ²	Podlaží:	8/9
Sklep:	ano	Balkon/lodžie:	lodžie



Moderní byt v panelové, zrevidované stavbě. Velmi moderně, dispoziční řešení. Byt se nachází v 8.NP náleží k němu prostorná lodžie a velká sklepní koje. V bytovém domě je velký výtah. Byt se nachází v klidnější lokalitě. Základní škola a supermarket v blízkosti.

Byt č. 12: sídliště Za Stadionem

Cena nájmu:	7 400 Kč	Dispozice:	2+1
Stav objektu:	po rekonstrukci	Stavba:	panelová
Vlastnictví:	osobní	Vybavení:	ne
Výměra:	54 m ²	Podlaží:	1/4
Sklep:	ano	Balkon/lodžie:	ne



Již pronajímaný velmi zajímavý cihlový byt menších rozměrů. Byt patří mezi zrekonstruované a majitel ho pronajímá bez vybavení. K bytu, který se nachází v 1.nadzem. podlaží náleží prostorný sklep. Byt se nachází ve známé bytové zástavbě. Parkování je možno u domu

Byt č. 13: sídliště u Vodojemu

Cena nájmu:	4 800 Kč	Dispozice:	2+1
Stav objektu:	dobrý	Stavba:	panelová
Vlastnictví:	osobní	Vybavení:	ano
Výměra:	50 m ²	Podlaží:	1/4
Sklep:	ano	Balkon/lodžie:	balkon



Realitní kancelář nabízí k pronájmu menší, středně starý byt v panelové zástavbě. Byt se pronajímá plně vybavený. Byt se nachází v 1.NP na západní, okrajovější části města v blízkosti přírody, ale také blízko zastávky mhd. K bytu patří balkon. Parkování u domu.

Zpracování a porovnání pronájmů v závislosti na faktorech 2+1 a 2+kk (tabulka níže)

Tab. č. 7: Porovnání bytů 2+kk a 2+1 pronájem

Zdroj: vlastní zpracování

Porovnání bytů 2+1 a 2+kk pronájem											
Poř. číslo	Název ulice	Dispozice	Typ stavby	Stav	Vybavení	Sklep	Balkon/ lodžie	NP	Výměra m ²	Nájem Kč/měsíc	Cena za 1m ² Kč/měsíc
1.	Za Stadionem	2+kk	C	P	Ano	Ano	Ne	4ze4	56	8 000	142,86
2.	Nerudova	2+1	C	D	Ano	Ano	Ne	3ze3	66	6 000	90,91
3.	Jungmanova	2+1	C	P	Ano	Ne	Balkon	3ze3	54	7 200	133,33
4.	Mezi Mlaty	2+1	C	N	Ano	Ne	Balkon	2ze4	64	9 500	148,44
5.	Kollárova	2+kk	P	D	Ano	Ne	Balkon	7z8	52	7 000	134,62
6.	Zahradní	2+1	P	D	Ano	Ne	Balkon	3z5	65	7 700	118,46
7.	Za Stadionem	2+1	C	N	Ne	Ne	Balkon	2ze3	60	9 200	153,33
8.	Lidická	2+kk	C	D	Ne	Ano	Ne	4ze4	52	5 500	105,77
9.	M.Švabinského	2+kk	C	P	Ne	Ano	Balkon	3ze4	55	7 500	136,36
10.	U Vodojemu	2+1	P	P	Ne	Ano	Balkon	4ze4	70	6 000	85,71
11.	Brandlova	2+kk	P	P	Ano	Ano	Lodžie	8z9	58	7 300	125,86
12.	Za Stadionem	2+1	P	P	Ne	Ano	Ne	1ze4	54	7 400	137,04
13.	U Vodojemu	2+1	P	D	Ano	Ano	Balkon	1ze4	50	4 800	96,00

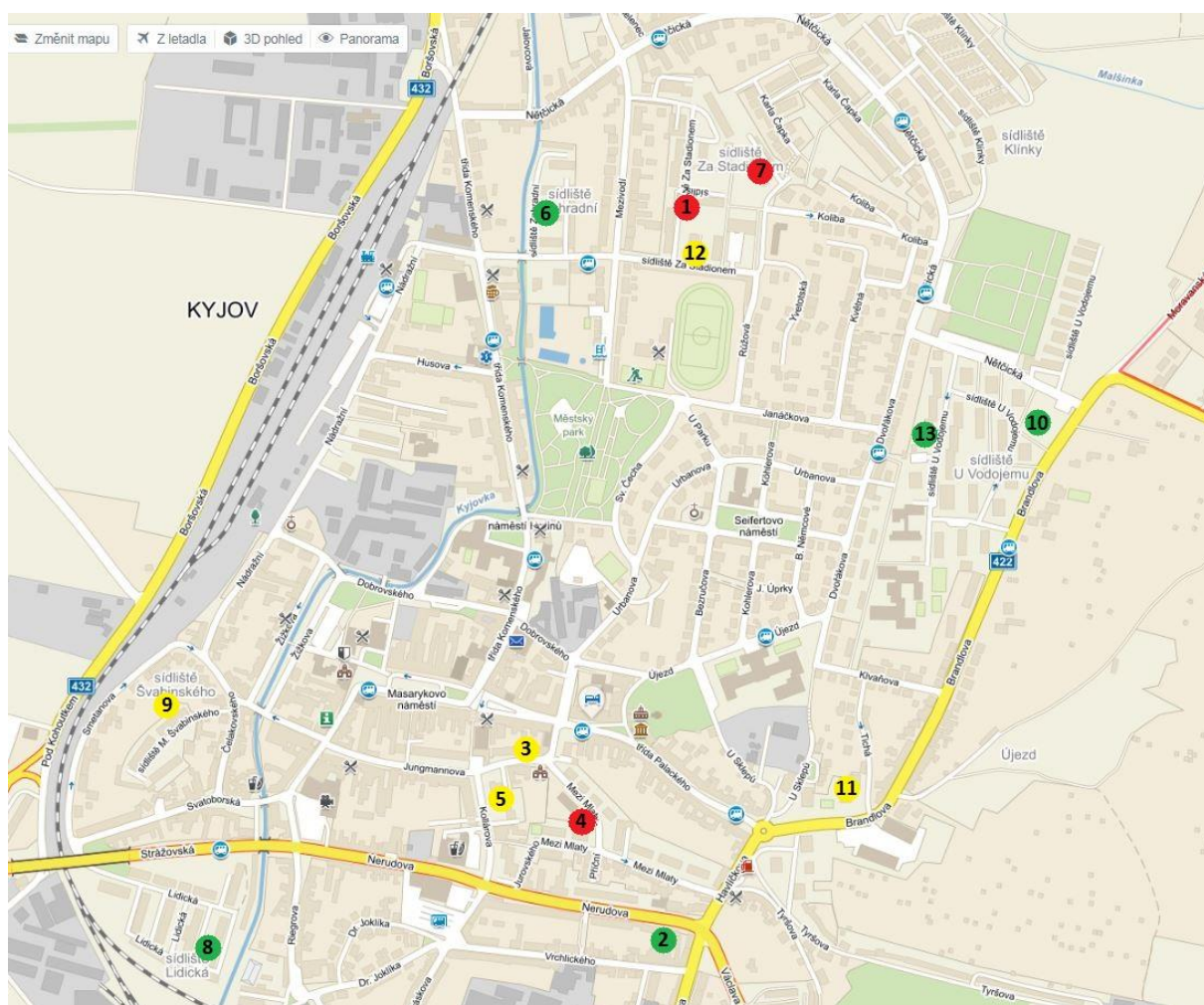
V tabulce jsou zaznamenány údaje o pronajímaných bytech 2+kk a 2+1. Tyto jsou uspořádány a porovnávány mezi sebou, následně je vypočtena průměrná cena pronájmu za 1 m² za měsíc. Byty jsou rozděleny dle barev do jednotlivých cenových kategorií, dle výše nájmu za 1m² na měsíc. V mapě níže je také vyznačena lokalita a číslo daného bytu, tak jak je zaznamenáno v tabulce.

Legenda k tabulce: Typ stavby: P – panelová, C – cihlová

Stav: D – dobrý, P – po rekonstrukci, N – novostavba

Tab. č. 8: Cenové rozmezí nájmu
Zdroj: vlastní zpracování

Rozmezí ceny nájmu [Kč/m ² /měsíc]	Barevné označení
80 - 120	zelená
120 - 140	žlutá
140 - 160	červená



Obr. č. 4: Grafické znázornění jednotlivých bytů 2+kk a 2+1 v mapě
Zdroj: vlastní zpracování

Tato kategorie bytů 2+kk a 2+1 má větší zastoupení v nabídce a to o jeden byt, na celkově posuzovaných 13 bytů v městě Kyjov. Z tabulky je patrná výše podlahové plochy v rozmezí 52 m² až 70 m². Nejmenší cena nájemného přepočítána na m² činí 86 Kč za měsíc právě za jeden metr čtvereční, kdežto největší hodnota je 153 Kč za m²/měsíc. Opět tu máme zastoupení všech možných variant bytů, ať už panelové či cihlové, vybavené či nikoliv, po

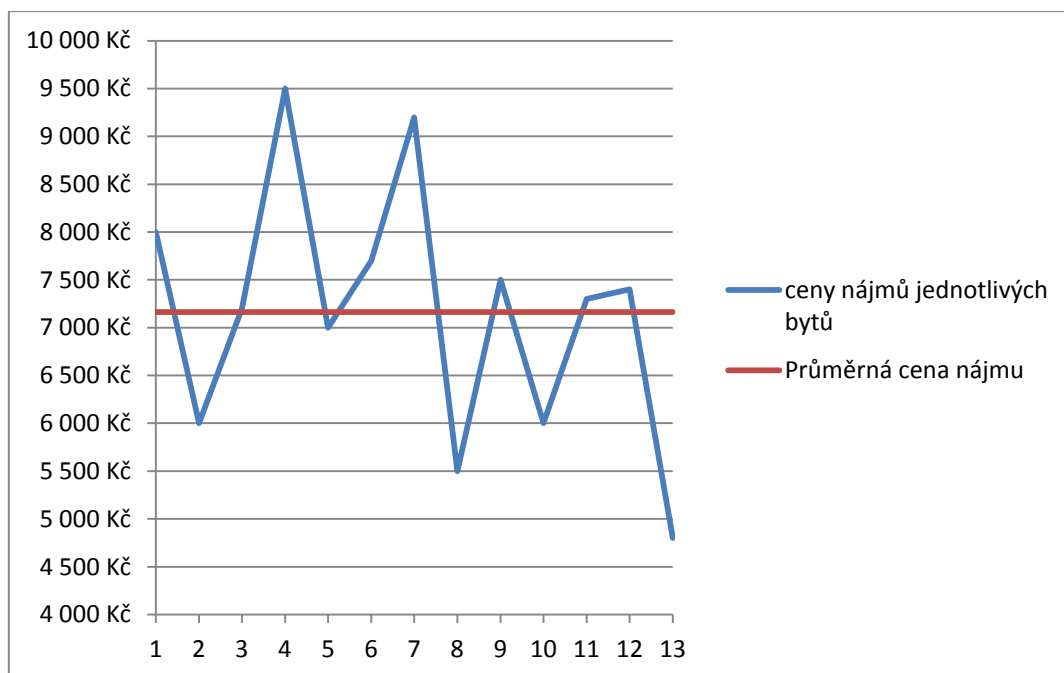
rekonstrukci, ale i opět novostavby. Všechny tyto kritéria opět ovlivňují celkovou cenu nájmu.

*Tab. č. 9: Statistický souhrn zkoumané dispozice 2+kk, 2+1
Zdroj: vlastní zpracování*

Průměrná cena za m ² [Kč]	123
Průměrná cena nájmu [Kč]	7 160
Průměrná podlahová plocha [m ²]	58

Tabulka výše nám znázorňuje průměry jednotlivých cen a průměr podlahové plochy všech 13 porovnávaných bytů. Výsledná průměrná cena nájmu pro byty 2+kk a 2+1 je po zaokrouhlení rovných 7 160 Kč za měsíc.. Průměrná podlahová plocha vyšla 58 m². A výsledná průměrná cena nájmu bytů o velikosti 2+kk a 2+1 udává 123 Kč/měsíc za 1m², po zaokrouhlení.

*Graf č. 2: Rozpětí výše nájemného u bytů 2+kk, 2+1 v porovnání s průměrem
Zdroj: vlastní zpracování*



Graf znázorňuje výši nájmu, jednotlivých bytů v závislosti na průměrné ceně všech dvanácti bytů s dispozicí 2+kk a 2+1. Průměrná cena nájmu těchto bytů činí 7 160 Kč/měsíc po zaokrouhlení.

Jak můžeme z grafu vidět, jsou zde velké odchylky v obou směrech. Konkrétně se jedná o byty číslo 4 a 7, které patří mezi nejdražší cenovou kategorii, tohle je zapříčiněno tím, že se jedná o novostavby a dokonce u novostavby na sídlišti Za Stadionem je možnost garážového

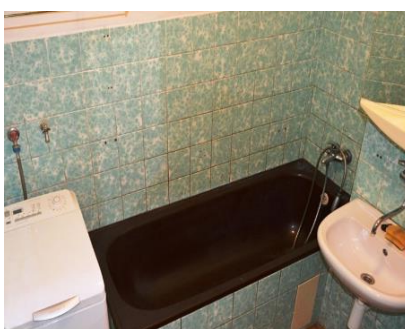
stání k bytu. Dále zde máme tři byty s podprůměrnou cenou. Jedná se o byty číslo 2, 8, 10 a 13. Vliv na tuto cenu má určitě lokalita a stáří výstavby bytových domů. Konkrétně se jedná o sídliště Lidická v jižní, průmyslové části města a další málo žádanou lokalitou je zde sídliště U Vodojemu. Toto panelové sídliště patří k těm nejstarším ve městě a je situováno v kopcích, tudíž i namáhavá pěší dostupnost do centra města a špatná občanská vybavenost okolí. Ostatní byty se pohybují přímo úměrně průměrné ceně nájmu, tedy 7 160 Kč. Jedná se pouze o menší výkyvy v řádkách sta korun. A to vše v závislosti právě na lokalitě, vybavenosti i stavu bytového domu. Všechny ceny jsou uváděny v korunách za jeden měsíc.

5.3 Databáze bytů 3+kk a 3+1

V poslední podkapitole budou posuzovány byty o dispozici 3+kk a 3+1. V této kategorii bylo posuzováno nejvíce bytů, celkem 15.

Byt č. 1.: ulice Nerudova

Cena nájmu:	7 700 Kč	Dispozice:	3+kk
Stav objektu:	dobrý	Stavba:	cihlová
Vlastnictví:	osobní	Vybavení:	ano
Výměra:	78 m ²	Podlaží:	1/4
Sklep:	ano	Balkon/lodžie:	ne



Byt je v dobrém stavu, kuchyňská linka s plyn. Sporákem a troubou. Dva pokoje, koupelna s vanou, samostatné WC a sklepní koje. K domu náleží oplocená zahrada. Podlahy jsou z parket a plovoucí podlahy.

Byt č. 2: mezi mlaty

Cena nájmu:	9 000 Kč	Dispozice:	3+kk
Stav objektu:	po rekonstrukci	Stavba:	cihlová
Vlastnictví:	osobní	Vybavení:	ano
Výměra:	66 m ²	Podlaží:	2/4
Sklep:	ne	Balkon/lodžie:	balkon



Bytový dům o dispozici 3+kk se nachází v klidné lokalitě. Ve velmi dobrém stavu, kuchyňská linka, vestavěné skříně, v pokojích plovoucí podlahy. Vytápění centrální a ohřev vody zajišťuje bojler. Parkování před domem.

Byt č. 3: ulice Nádražní

Cena nájmu:	8 000 Kč	Dispozice:	3+1
Stav objektu:	dobrý	Stavba:	panelová
Vlastnictví:	družstevní	Vybavení:	ne
Výměra:	100 m ²	Podlaží:	1/4
Sklep:	ano	Balkon/lodžie:	balkon



Byt se nachází v 2.NP s balkonem. Byt je pronajímán bez vybavení. Jedná se o středně starší cihlovou budovu. Byt se nachází v blízkosti vlakového nádraží. Vzdálenost do centra je 15 minut chůze. Parkování možné u domu.

Byt č. 4 : ulice Komenského

Cena nájmu:	9 500 Kč	Dispozice:	3+1
Stav objektu:	dobrý	Stavba:	cihlová
Vlastnictví:	osobní	Vybavení:	ano
Výměra:	92 m ²	Podlaží:	2/4
Sklep:	ne	Balkon/lodžie:	balkon



Pronájem krásného, prostorného bytu v blízkosti centra, po rekonstrukci, s balkonem, 82m². Velmi dobře dispozičně řešený, všechny tři pokoje situovány do ulice. Plně zařízený, ihned k dispozici, parkování ve dvoře.

Byt č. 5: sídliště Za Stadionem

Cena nájmu:	11 500 Kč	Dispozice:	3+kk
Stav objektu:	novostavba	Stavba:	cihla
Vlastnictví:	osobní	Vybavení:	ano
Výměra:	80 m ²	Podlaží:	3/3
Sklep:	ne	Balkon/lodžie:	balkon



Bytový dům je zcela nově zřízen. V klidné části města. Částečně vybaven. Kuchyně je vybavena vestavěnými spotřebiči. V koupelně sprchový kout i vana, WC samostatně. Prostorný balkon. K bytu náleží i garáž.

Byt č. 6: Sídliště Zahradní

Cena nájmu:	9 500 Kč	Dispozice:	3+1
Stav objektu:	po rekonstrukci	Stavba:	panelová
Vlastnictví:	osobní	Vybavení:	ano
Výměra:	79 m ²	Podlaží:	2/5
Sklep:	ne	Balkon/lodžie:	balkon



Majitel nabízí prostorný byt v žádané lokalitě v nově zrekonstruovaném bytovém domě. Byt se nachází ve 2.NP cihlového domu. Byt je zcela vybaven. K bytu náleží velký balkon. Možnost příplatku za garážové stání.

Byt č. 7: ulice Lidická

Cena nájmu:	7 000 Kč	Dispozice:	3+kk
Stav objektu:	dobrý	Stavba:	cihlová
Vlastnictví:	družstevní	Vybavení:	ne
Výměra:	80 m ²	Podlaží:	2/4
Sklep:	ne	Balkon/lodžie:	ne



Majitel nabízí k pronájmu prostorný byt na ulici Lidická. Byt se nachází v 2.NP středně starého cihlového domu. Byt je nabízen zcela nevybaven. Byt je v klidné lokalitě. Autobusové nádraží v blízkosti 8 minut pěšky. Parkování v blízkosti domu.

Byt č. 8: Sídliště M. Švabinského

Cena nájmu:	9 000 Kč	Dispozice:	3+1
Stav objektu:	dobrý	Stavba:	panelová
Vlastnictví:	osobní	Vybavení:	ne
Výměra:	73 m ²	Podlaží:	2/4
Sklep:	ano	Balkon/lodžie:	balkon



K pronájmu prostorný, nevybavený byt, v blízkosti centra města. Byt se nachází v žádané lokalitě. K bytu náleží sklep i balkon. Dům je panelového typu. Je zde možnost pronajmutí garážového stání vedle domu.

Byt č. 9: Sídliště u Vodojemu

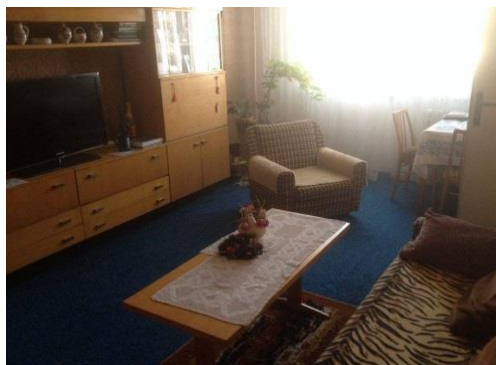
Cena nájmu:	7 700 Kč	Dispozice:	3+1
Stav objektu:	po rekonstrukci	Stavba:	panelová
Vlastnictví:	osobní	Vybavení:	ano
Výměra:	75 m ²	Podlaží:	4/4
Sklep:	ano	Balkon/lodžie:	lodžie



Krásný, zrekonstruovaný byt ve střední zástavbě k pronájmu. Dům se nachází v klidné lokalitě na kraji města. Tento byt je k pronájmu nevybavený. K bytu patří prostorná lodžie a sklepní koje. Byt se nachází v poslední 4.NP.Dům je panelového typu.

Byt č. 10: ulice Kollárova

Cena nájmu:	9 000 Kč	Dispozice:	3+1
Stav objektu:	dobrý	Stavba:	panelová
Vlastnictví:	osobní	Vybavení:	ano
Výměra:	75 m ²	Podlaží:	7/8
Sklep:	ne	Balkon/lodžie:	balkon



Prostorný, slunný byt se nachází v 7.NP panelového domu. Byt je vybaven starším nábytkem. V domě se nachází výtah. Centrum města je v minimální blízkosti, autobusové nádraží je 3 minuty, potraviny 2 minuty. Parkování možné u domu.

Byt č. 11: ulice Jungmannova

Cena nájmu:	10 000 Kč	Dispozice:	3+kk
Stav objektu:	po rekonstrukci	Stavba:	cihlová
Vlastnictví:	osobní	Vybavení:	ano
Výměra:	85 m ²	Podlaží:	2/4
Sklep:	ne	Balkon/lodžie:	balkon



Moderní byt v zrekonstruovaném domě v návaznosti na centrum města se nachází ve 2.NP cihlového domu. V bytě je nový moderní kuchyňský kout, prostorná koupelna. V okolí bytu je veškeré občanská vybavenost. Parkování možno u domu.

Byt č. 12: ulice Mezi mlaty

Cena nájmu: 9 800 Kč
Stav objektu: po rekonstrukci
Vlastnictví: osobní
Výměra: 76 m²
Sklep: ano

Dispozice: 3+1
Stavba: cihlová
Vybavení: ne
Podlaží: 2/3
Balkon/lodžie: balkon

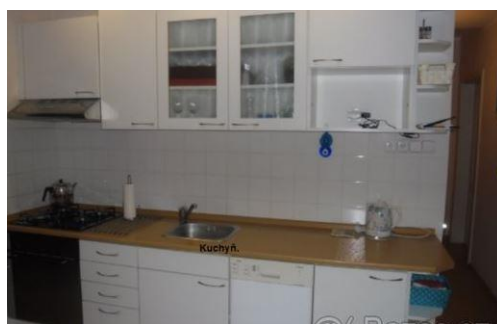


Prostorný byt k pronájmu se nachází 2.NP cihlového domu v navazující části na centrum města. Byt je zcela nezařízen. K bytu patří jak sklep, tak prostorný balkon. Dostupnost do centra je 2 minuty chůzí. V okolí veškerá občanská vybavenost.

Byt č. 13: Sídliště Za Stadionem

Cena nájmu: 8 800 Kč
Stav objektu: po rekonstrukci
Vlastnictví: osobní
Výměra: 69 m²
Sklep: ne

Dispozice: 3+1
Stavba: panelová
Vybavení: ne
Podlaží: 4/8
Balkon/lodžie: balkon



Slunný byt ve 4.NP v nově zatepleném bytovém domě. Byt je nevybaven, ale na žádost majitele může být částečně vybaven. V blízkosti veškerá občanská vybavenost. Vlakové nádraží 5 minut chůzí. V domě je zmodernizovaný výtah. Parkování před domem.

Byt č. 14: Sídliště zahradní

Cena nájmu:	8 000 Kč	Dispozice:	3+kk
Stav objektu:	po rekonstrukci	Stavba:	panelová
Vlastnictví:	osobní	Vybavení:	ano
Výměra:	68 m ²	Podlaží:	4/4
Sklep:	ne	Balkon/lodžie:	balkon



Prostorný byt se nachází v 3.NP zrekonstruovaném domě ve výborné lokalitě města. Kuchyňská linka je zde moderní, koupelna oddělena od WC. K bytu náleží sklep. Parkování možno vedle domu. V okolí se nacházejí školky, park, koupaliště.

Byt č. 15: ulice Nádražní

Cena nájmu:	9 000 Kč	Dispozice:	3+kk
Stav objektu:	dobrý	Stavba:	cihlová
Vlastnictví:	osobní	Vybavení:	ano
Výměra:	70 m ²	Podlaží:	3/4
Sklep:	ano	Balkon/lodžie:	balkon



Byt se nachází v cihlovém domě bez výtahu. Je zcela po rekonstrukci. Byt je pronajímán s částečným vybavením. Kuchyňská linka je kompletně vybavena vestavěnými spotřebiči. Parkování u domu.

Zpracování a porovnání pronájmů v závislosti na faktorech 3+1 a 3+kk (tabulka níže)

Tab. č. 10.: Porovnání bytů 3+kk a 3+1 pronájem
Zdroj: vlastní zpracování

Porovnání bytů 3+1 a 3+kk pronájem											
Poř. číslo	Název ulice	Dispozice	Typ stavby	Stav	Vybavení	Sklep	Balkon/ lodžie	NP	Výměra m ²	Nájem Kč/měsíc	Cena za 1m ² Kč/měsíc
1.	Nerudova	3+kk	C	D	Ano	Ano	Ne	1ze4	78	7 700	98,72
2.	Mezi Mlaty	3+kk	C	P	Ano	Ne	Balkon	2ze4	66	9 000	136,36
3.	Nádražní	3+1	P	D	Ne	Ano	Balkon	1ze4	100	8 000	80,00
4.	Komenského	3+1	C	D	Ano	Ne	balkon	2ze4	92	9 500	103,26
5.	Za Stadionem	3+kk	C	N	Ano	Ne	balkon	3ze3	80	11 500	143,75
6.	Zahradní	3+1	P	P	Ano	Ne	Balkon	2z5	79	9 500	120,25
7.	Lidická	3+kk	C	D	Ne	Ne	Ne	2ze4	80	7 000	87,50
8.	M.Švabinského	3+1	P	D	Ne	Ano	Balkon	2ze4	73	9 000	123,29
9.	U Vodojemu	3+1	P	P	Ano	Ano	Lodžie	4ze4	75	7 700	102,67
10.	Kollárova	3+1	P	D	Ano	Ne	Balkon	7z8	75	9 000	120,00
11.	Jungmanova	3+kk	C	P	Ano	Ne	Balkon	2ze4	85	10 000	117,65
12.	Mezi Mlaty	3+1	C	P	Ne	Ano	Balkon	2ze3	76	9 800	128,95
13.	Za Stadionem	3+1	P	P	Ne	Ne	Balkon	4z8	69	8 800	127,54
14.	Zahradní	3+kk	P	P	Ano	ne	Balkon	4ze4	68	8 000	117,65
15.	Nádražní	3+kk	C	D	Ano	Ano	Balkon	3ze4	70	9 000	128,57

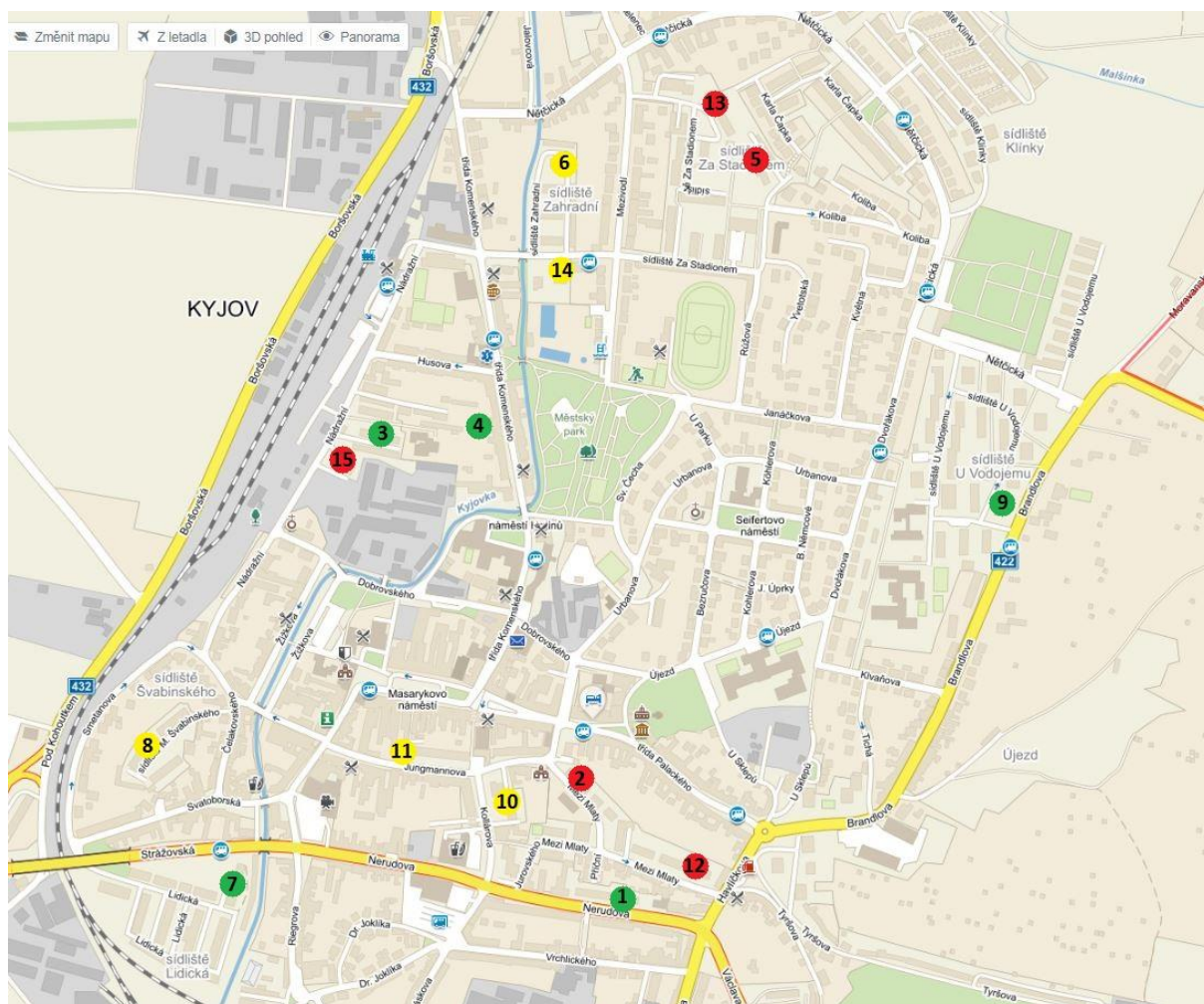
V tabulce jsou zaznamenány údaje o pronajímaných bytech 3+kk a 3+1. Tyto jsou uspořádány a porovnávány mezi sebou, následně je vypočtena průměrná cena pronájmu za 1 m² za měsíc. Byty jsou rozděleny dle barev do jednotlivých cenových kategorií, dle výše nájmu za 1m² na měsíc. V mapě níže je také vyznačena lokalita a číslo daného bytu, tak jak je zaznamenáno v tabulce.

Legenda k tabulce: Typ stavby: P – panelová, C – cihlová

Stav: D – dobrý, P – po rekonstrukci, N – novostavba

Tab. č. 11: Cenové rozmezí nájmu
Zdroj: vlastní zpracování

Rozmezí ceny nájmu [Kč/m2/měsíc]	Barevné označení
80 - 105	zelená
105 – 125	žlutá
125 - 160	červená



Obr. č. 5: Grafické znázornění jednotlivých bytů 2+kk a 2+1 v mapě
Zdroj: vlastní zpracování

Kategorie bytů 3+kk a 3+1 je zastoupena nejvíce v městě Kyjov. Celkem bylo posuzováno 15 bytů o různých podlahových plochách. Z této databáze bytů nejmenší podlahová plocha zabírá 68 m² a největší podlahová plocha představuje 100 m². Nejmenší částkou za 1m² podlahové plochy činí 80 Kč za měsíc. Naopak u největší to je necelých 144

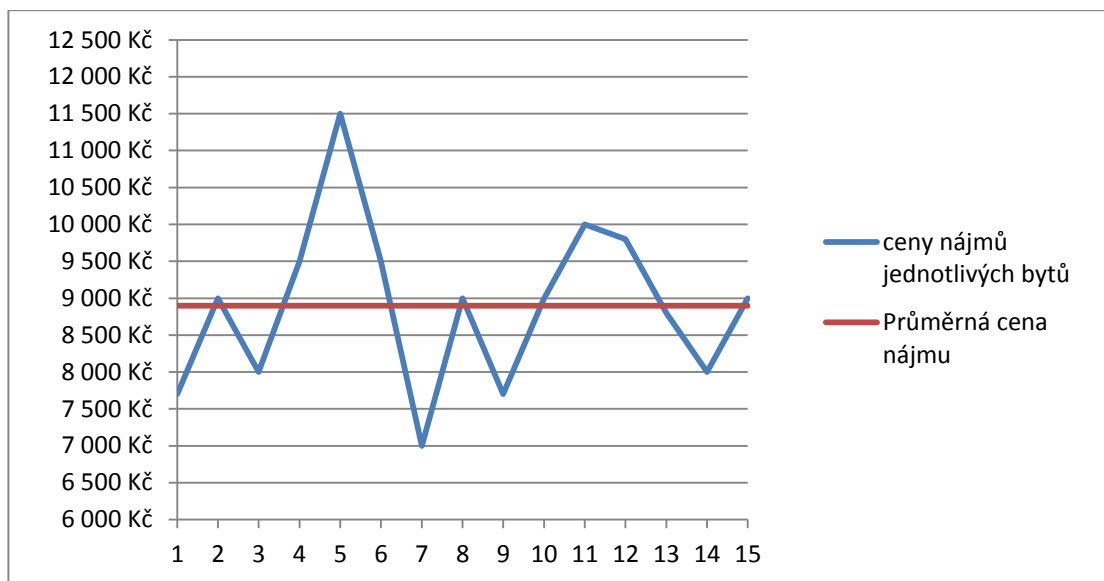
Kč/měsíc za 1 m². Je zde zastoupení, jak cihlových, tak panelových domů, v poměru půl na půl. Opět zde máme zastoupení domů, jak v dobrém stavu, tak po rekonstrukci nebo opět i jednu novostavbu.

Tab. č. 12: Statistický souhrn zkoumané dispozice 3+kk, 3+1
Zdroj: vlastní zpracování

Průměrná cena za m ² [Kč]	114
Průměrná cena nájmu [Kč]	8 900
Průměrná podlahová plocha [m ²]	78

Z tabulky výše je patrné, že s větší podlahovou plochou už tak rychle nestoupá cena nájmu, což má za důsledek snižování průměrné ceny za 1 m². Konkrétně se jedná o 114 Kč za 1 m² podlahové plochy. Průměrná cena nájmu činí 8 900 Kč. A Průměrná podlahová plocha ukazuje 78 m². Tyto konečné výsledky byly zjištěny posouzením 15 bytů o dispozicích 3+kk a 3+1.

Graf č. 3: Rozpětí výše nájemného u bytů 3+kk, 3+1 v porovnání s průměrem
Zdroj: vlastní zpracování



Graf znázorňuje výši nájmu, jednotlivých bytů v závislosti na průměrné ceně všech patnácti bytů s dispozicí 3+kk a 3+1. Průměrná cena nájmu těchto bytů činí 8 900 Kč/měsíc po zaokrouhlení.

Zde můžeme vidět velkou rozmanitost cen. Vyskytují se zde 2 byty, které překračují průměrnou cenu o tisíce. Jedná se o byty pod čísly 5 a 11. Ovšem vše má své vysvětlení. Byt číslo 11 má hned několik kladných stránek. I když se nejedná o novostavbu, byt je kompletně zrekonstruován, velmi dobře dispozičně rozděleny místnosti, plně vybaven, parkování ve dvoře a minimální dostupnost do centra. Byt číslo 5 je novostavba, je zde výborná dostupnost do centra a hlavně klidná a lukrativní oblast pro bydlení, tudíž se nemůžeme divit tak vysokým cenám za pronájem. Také do této skupiny můžeme započítat byt číslo 12, díky své poloze vůči centru a lukrativní části umístění. Dále tu máme 3 byty, které jsou naopak hodně pod průměrem. Jedná se o byty 1, 7 a 9. Tak jako u menších dispozic se jedná o méně atraktivní lokality, jako jsou sídliště Lidická a U Vodojemu. I ulice Nerudova patří mezi méně atraktivní poloze, díky tomu, že přímo před domem vede velmi rušná silnice z Uherského Hradiště ve směru na Brno. Ovšem největší počet bytů se pohybuje v cenové kategorii, přibližující se průměru, byť jen třeba o pár stovek rozdílu. Tyto malé rozdíly v ceně jsou způsobeny dalšími faktory, jako jsou poloha vůči centru, vybavenost i samotné dispoziční řešení plochy bytu. Všechny ceny jsou brány za jeden kalendářní měsíc.

5.4 Vyhodnocení nájemného ve městě Kyjov

Jihomoravský kraj patří mezi jedny z největších krajů u nás. Po Ústeckém a Moravskoslezském kraji je v našem kraji největší nezaměstnanost v ČR, zhruba 5,66% nezaměstnaných na počet obyvatel. Jihomoravskému kraji tento průměr zvyšují města Znojmu a Hodonín, kde nezaměstnanost sahá až k 8%. Právě zmíněný Hodonín, nacházející se v blízkosti Kyjova, bude mít menší vliv na celou situaci. Celkově se dá říct, že takhle vysoká nezaměstnanost v kraji, bude mít negativní vliv celkově na ceny nájmu v Kyjově. Naopak nejvyšší nájemné můžeme přiřadit druhému největšímu městu, a to Brnu. Tohle vše umocňuje vysoká koncentrace vysokých škol, tudíž obrovská poptávka pronájmů. Nájemné je zde vysoké, dá se říct, že vyšší jako u jiných krajů a určitě vyšší než u ostatních měst tohoto kraje.

Město Kyjov se nachází v jižní části kraje, 20 kilometrů od hranic se Slovenskem. Leží na strategicky dostupném místě do ostatních velkých měst, jako je Brno, Břeclav nebo Uherské Hradiště. Výborná silniční i železniční dostupnost do těchto měst. Možná proto někteří volí rodinný život právě v Kyjově a za prací dojíždějí do Brna. Je zde ta také kvalitní místo pro rodinný život s čistým, folklorně založeným prostředím.

Právě díky lokalitě se v tomto městě odvíjí výše nájemného, kromě už výše zmíněných faktorů. Lokalita patří určitě k předním faktorům z hlediska výše nájemného.

Mezi další faktory ovlivňující výši nájemného patří určitě konstrukce bytových domů. Některé ze sídlišť jsou kompletně panelového typu. Ale je nutno podotknout, že v průběhu několik let tyto staré panelové domy procházejí celkovou revitalizací a rekonstrukcí.

Důležitým faktorem je také vybavení bytu. Při posuzování nájmu z hlediska vybavení bytu musíme znát správné definice často zaměňovaných výrazů, a to zařízení bytu a vybavení bytu. Zařízení bytu se rozumí například kuchyňskou linkou, spotřebiči, aj. Vybavením se rozumí veškerý nábytek. Jelikož v dané lokalitě nejsou žádné vysoké školy, tudíž zde nebude ani krátkodobý či sezónní pronájem. Z toho plyne, že vybavenost bytu nebude mít až tak velkou váhu na celkovou cenu nájmu. Jelikož v Kyjově je většina pronajímaných bytů v osobním vlastnictví, tak se majitelé bytů snaží byty udržovat v kvalitě a modernizaci, například kuchyní a koupelen. Co se týče vybavení jako nábytku, tak určitě tento faktor má menší vliv na výši. V naší databázi je tomu, půl na půl. Nesmíme také zapomenout na další faktory jako jsou sklení koje, balkon či lodžie, které také z velké části ovlivňují výši nájmu. Parkovacích míst je v Kyjově dostatek. I když je zde množství parkovacích ploch zpoplatněno, je zde možnost vyřízení rezidenční karty, která tak usnadňuje místním parkování u domu.

*Tab. č. 13: Porovnání průměrné výše nájemného v městě Kyjov a Jm. kraje
Zdroj: zpracování na základě (24)*

Dispozice bytu [-]	Průměr města Kyjov [Kč/měsíc]	Průměr Jihomoravského kraje [Kč/měsíc]
1+kk, 1+1	4 817	5 910
2+kk, 2+1	7 162	7 245
3+kk, 3+1	8 900	8 590

Výše uvedená tabulka č. 13 nám vyobrazuje srovnání námi zjištěné průměrné měsíční ceny pronájmu jednotlivých dispozic v městě Kyjov s průměry Jihomoravského kraje, jako celku. Data pro celý kraj byla zjištěna z internetových stránek, kde takto díky realitním kancelářím a jejich nabídkám, vznikly tyto reálné ceny jednotlivých dispozic. Průměr Jihomoravského kraje činí 5 910 Kč/měsíc u bytů s dispozicí 1+kk a 1+1. Podle analýzy cen nájmu bytů o stejné dispozici v městě Kyjově činí 4 817 Kč/měsíc, což je zhruba o 1 100 Kč za měsíc méně oproti průměrné ceně celého kraje. Co se týče bytů o dispozici 2+kk a 2+1 je

zde takřka totožná cena, jak u města Kyjov, tak u celého kraje. Výše této ceny je zhruba 7 200 Kč/měsíc. Totéž se nedá říct u bytů dispozice 3+kk a 3+1, kde dochází k nárůstu ceny v městě Kyjově a tudíž k převýšení průměrné ceny v kraji u této dispozice bytu. Dle výpočtu z jednotlivých nabídek bytů v městě Kyjov činí nájem 8 900 Kč/měsíc u dispozic 3+. Oproti krajskému průměru, který činí 8 590 Kč/měsíc, je to zanedbatelný přesah ceny v nájmu.

Do celkového průměru Jihomoravského kraje jsou zahrnuty byty ze všech měst a obcí. Poptávka po bydlení je v každé části kraje odlišná v závislosti na pracovních příležitostech a dalších faktorech. Ceny nájmu jsou znatelně vyšší ve velkých městech oproti celkovému průměru za kraj. Nesmíme také zapomenout na sociální byty, které nejsou součástí inzertní nabídky a které výrazně snižují celkový reálný průměr oproti inzertním nabídkám. Co se týče města Kyjova, byty o dispozicích 2+kk a 2+1 jsou cenově nejbližší krajskému průměru, takřka stejné. Dispozičně větší byty už ale převyšují krajský průměr. Kdežto byty o dispozicích 1+kk a 1+1 jsou výrazně pod krajským průměrem.

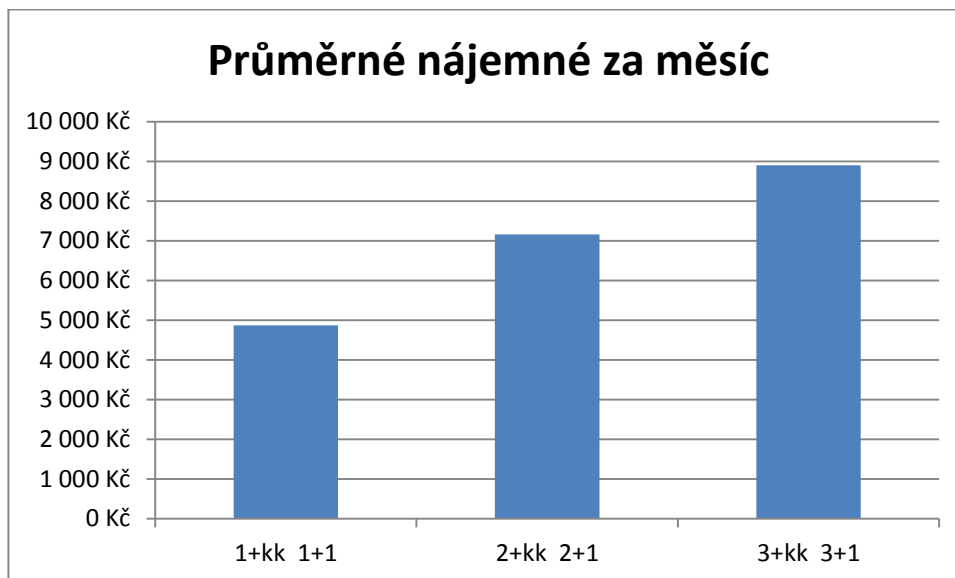
Následující tabulka zachycuje porovnání výsledků analýzy nájmu v městě Kyjov, kde jsou klasicky rozděleny byty do podskupin 1+kk a 1+1, 2+kk a 2+1, 3+kk a 3+1. Dále tabulka vyobrazuje průměrný nájem V Kč za měsíc, průměrnou podlahovou plochu v m² a konečně průměrnou cenu za 1 m² podlahové plochy za měsíc.

*Tab. č. 14: Porovnání výsledků analýzy bytů v Kyjově
Zdroj: vlastní zpracování*

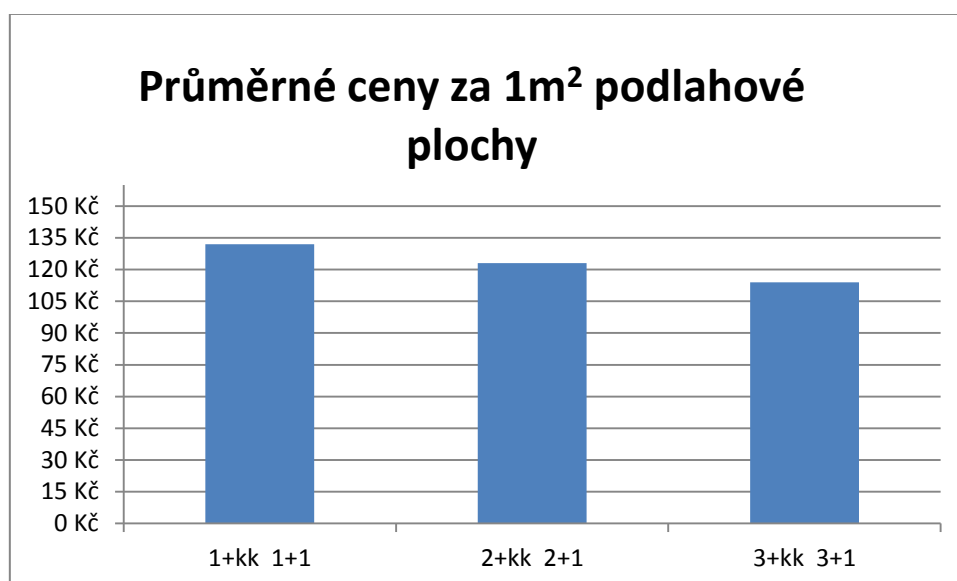
Dispozice	1+kk 1+1	2+kk 2+1	3+kk 3+1
Průměrný nájem v Kč za měsíc	4 817	7 162	8 900
Průměrná podlahová plocha v m²	36	58	78
Průměrná cena v Kč za 1 m²	132	123	114

Porovnáváme-li výši průměrných cen u jednotlivých dispozic, zjistíme, že logicky s rostoucí velikostí bytu, má také celková cena nájmu rostoucí trend. Konkrétně byty s nejmenší dispoziční velikostí, tedy byty 1+kk a 1+1 mají průměrnou výši požadovaného nájmu 4 817 Kč, byty 2+kk a 2+1 mají 7 162 Kč a u bytů 3+kk a 3+1 zaplatíme v průměru 8 900 po zaokrouhlení.

Graf č. 4: Porovnání průměrné výše nájmu jednotlivých druhů dispozic bytů
Zdroj: vlastní zpracování



Graf č. 5: Porovnání průměrné ceny za m2 podlahové plochy všech dispozic bytů
Zdroj: vlastní zpracování



Na znázorněných grafech můžeme krásně vidět, jak už bylo výše zmíněno, rostoucí ceny nájmu s rostoucí velikostí bytu, což je zcela normální. To stejné můžeme říct o ceně za 1m². Zde dochází k snižujícímu se jevu, kdy cena u bytů 1+kk, 1+1 za 1m² je nejvyšší a to 132 Kč/měsíc. U bytů 2+kk, 2+1 je vidět řádný pokles na 123 K4/měsíc. A u největších bytů dochází stále k poklesu, kdy se dostáváme na 114 Kč/měsíc za 1m².

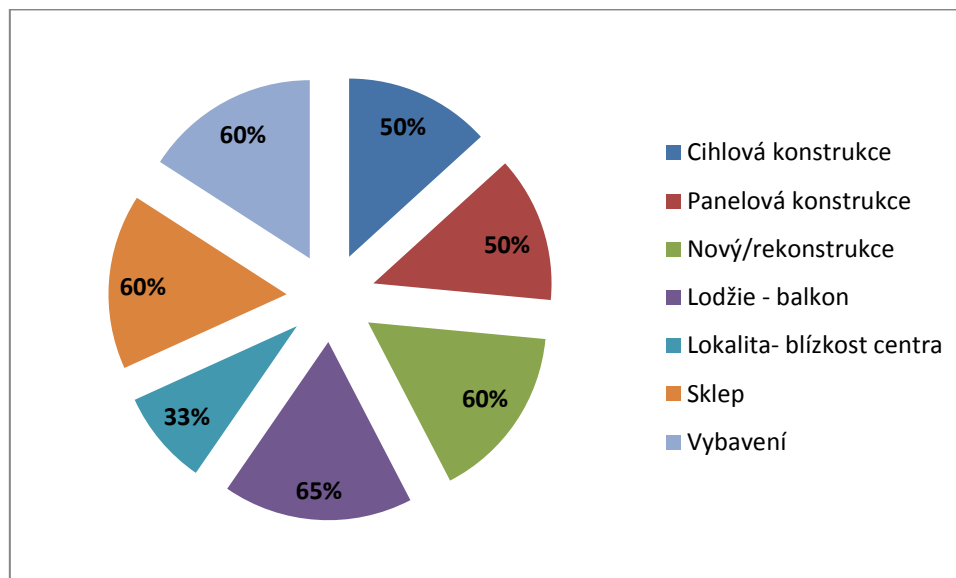
I při těchto snižujících se cenách lze vidět, že rozdíly v průměrných cenách za 1 m² jsou podstatně minimální. Tvorba cenových map obvyklého nájemného pro byty v oblasti města Kyjov je nepotřebná. Jsou zde jen nepatrné rozdíly ve výši průměrného nájemného za jeden metr čtverečný u porovnávaných dispozic. Dle zjištěných cen nájmu můžeme v podstatě vyčlenit dvě městské lokality, které nejsou atraktivní. Ale máme zde i atraktivní lokality, které si drží a v budoucnu budou držet hodnotu.

Na závěr bude vyobrazen koláčový graf, kde je zastoupení všech analyzovaných bytů. Na tomto grafu je zaznamenáno procentuální vyjádření faktorů s vlivem na nájemné. Například jak velké zastoupení zaujímají v databázi byty, která leží v blízkosti centra, jsou vybaveny a jiné.

*Tab. č. 15: Statistické vyjádření faktorů s vlivem na nájemné u všech dispozic
Zdroj: vlastní zpracování*

Dispozice	Faktor	Počet bytů	Vyjádření [%]
1+kk, 1+1, 2+kk, 2+1, 3+kk, 3+1 (40 bytů)	Cihlová konstrukce	20	50%
	Panelová konstrukce	20	50%
	Nový/rekonstrukce	24	60%
	Lodžie - balkon	26	65%
	Lokalita- blízkost centra	13	33%
	Sklep	24	60%
	Vybavení	24	60%

Tab. č. 16: Procentuální vyjádření faktorů s vlivem na nájemné u všech dispozic
Zdroj: vlastní zpracování



Jak je z grafu vidět, typ konstrukce je zastoupen přesně na 50% jak u cihlových tak u panelových konstrukcí. Co se týče rekonstrukce domů, je zde zastoupení 60%, tak jako bytů se sklepní kóji nebo vybavených bytů. Nejméně zastoupenou skupinou bytů jsou byty v lokalitě navazující na centrum, zde je pouze třetina těchto bytů. Je zde tedy na výběr ze široké nabídky a celkového složení bytů.

6 ZÁVĚR

Cílem diplomové práce bylo posoudit výši nájemného, ve mnou zvolené lokalitě, a to městě Kyjově. Následně popsat faktory, které mají na tuto cenu vliv. Tomuto všemu předcházelo stručné vymezení pojmu základních pojmů, které se touto problematikou, tedy nájemného, zabývají.

Z právního hlediska byly rozebírány pojmy týkající se bytu a pojmy týkající se nájemného. Dále se rozebíralo nájemné a jeho druhy, byla také menší zmínka o bytové politice u nás a také byly probrány cenové mapy a jejich tvorba i využití. Pro příklad byla uvedena tabulka, jak se mění výše nájemného v jednotlivých krajích ČR. Pro ukázkou zde byl posuzován byt o dispozici 2+1 a velikosti 60m². Poté byly obecně jmenovány hlavní a nejdůležitější faktory, které mají vliv na výši nájemného.

Pro analýzu trhu s byty bylo vybráno město Kyjov. Toto město s necelými dvanácti tisíci obyvatel se nachází v jihovýchodní části jihomoravského kraje. Toto město má výbornou dostupnost do okolních velkých měst, jako je Brno, Uherské Hradiště, ale dokonce i zahraniční města jako je Bratislava nebo Vídeň. I tohle ovlivňuje výši nájemného, jelikož řada lidí volí klidnější rodinný život v menším městě na úkor dojíždění za prací do velkých měst. Nezaměstnanost je v tomto městě na dobré úrovni, což se nedá říct o vedlejším městě Hodonín, které patří k nejhorším v kraji. Je zde také velké zastoupení velkých firem, dokonce i nadnárodních. Firmy tvoří celou jižní část města. Celkově město působí kvalitním místem pro život, ať už tradicemi či folklorem.

K získání potřebných dat byly využity osobní dotazníky, které byly doplněny inzerovanými nabídkami z webových portálů. Byty byly rozčleněny dle dispozic do tří skupin, a to byty 1+kk a 1+1, dále 2+kk a 2+1 a s největším zastoupením byty 3+kk a 3+1. Větší byty musely být odstraněny z nedostatečné databáze. Následně přišlo porovnávání, přepočítání na jednotkovou cenu za 1m². Poté rozdělení opět do tří barevných skupin dle výše ceny za 1m². Následně na to proběhlo grafické vyznačení jednotlivých bytů do mapy, na danou lokalizaci bytu.

Mezi nejdůležitější faktor, kterým je ovlivňována výše ceny nájmu, je určitě velikost bytu. Čím větší dispozici byt má, tím větší částku za nájem zaplatíme. Nejvíce jsou žádané byty o velikosti 2+1 a větší, které vyžadují převážně mladé páry nebo i méně početné rodinky.

Ty dispozičně nejmenší byty naopak využívají lidé, kteří jsou single a zakládají si na své kariéře a tak nepotřebují velký byt, protože větší byt se rovná více starostí. Nejvyšší cenu nájmu za 1m², mají právě zmiňované byty 1+kk a 1+1. Zde zaplatíme 123 Kč měsíčně za 1m². Ovšem dále s rostoucí velikostí podlahové plochy se tato cena za 1 m² snižuje.

Určitě dalším významným faktorem je lokalita. Jak už bylo výše v mapách zjištěno a následně zaznamenáno, mezi nežádoucí lokality patří sídliště Lidická a ulice Nerudova, jelikož leží v jižní průmyslové části města a vede tudy hlavní tah na Brno, tudíž nadměrný hluk a zvýšená doprava. Naopak mezi nejžádanější lokality tohoto města řadíme sídliště Zahradní a sídliště Za Stadionem. Klidná část Kyjova, v blízkosti městský park, veškerá občanská vybavenost a také dobrá cenová dostupnost. S přibližující se lokalitou k centru také roste cena, ale ne tak dramaticky.

Dalším ovlivňujícím faktorem je samotný stav bytu i celého domu. Větší část bytů i domů prošla samotnou rekonstrukcí. Domy a byty v původním stavu jsou levnější. Co se týče, sklepní koje a balkonu, tak u většiny bytů je najdeme. Tudíž se nedá brát jako faktor ovlivňující cenu.

Nejpodstatnějšími faktory tedy jsou velikost bytu, lokalita, v které se byt nachází, také stav bytu a samotného domu. Je potřeba zmínit i vedlejší faktory. Klid a krásy města, doplňující výbornou dostupnost do velkých měst.

7 ZDROJE

- [1] Zákon č. 89/2012 Sb., nový občanský zákoník
- [2] Vyhláška č.268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby
- [3] Zákon č. 89/2012 Sb., nový občanský zákoník
- [4] Zákon č. 89/2012 Sb., nový občanský zákoník
- [5] Zákon č. 89/2012 Sb., nový občanský zákoník
- [6] VÁŠ DOMOVNÍK. *Definice ploch*. [online], [cit. 2016-12-19]. Dostupné z: <https://www.vasdomovnik.cz/aktuality/13-10-definice-ploch.htm>
- [7] AHD ATELIÉR NÁŠ DŮM. *Užitná plocha*. [online], [cit. 2016-12-20]. Dostupné z: <http://www.nasdum.cz/novinky/znate-definici-pro-uzitnou-plochu>
- [8] ULOVDOMOV.CZ. *Dispozice bytu*. [online], [cit. 2016-12-29]. Dostupné z: <http://radce.ulovdomov.cz/dispozice-bytu-rozdil-mezi-11-a-1kk-a-jine/>
- [9] E-STAVBY. *Jak byt vlastně zvolit, větší nebo menší?*. [online], [cit. 2016-12-30]. Dostupné z: http://www.e-novostavby.cz/product_info.php?products_id=65
- [10] KURZYCZ. *Předmět nájmu, § 2202*. [online], [cit. 2017-01-15]. Dostupné z: <http://zakony.kurzy.cz/89-2012-obcansky-zakonik/paragraf-2202/>
- [11] PRÁVNÍ LINKA. *Na co si dávat pozor při uzavírání nájemní smlouvy k bytu z pohledu nájemce*. [online], [cit. 2017-01-20]. Dostupné z: <http://www.pravnilinka.cz/bezplatna-pravni-poradna-zdarma/najemni-smlouva.html>
- [12] ZÁKONYPROLIDI.CZ. *Zákon č. 89/2012 Sb.* [online], [cit. 2017-02-03]. Dostupné z: <https://zakonyprolidi.cz/cs/2012-89#cast4>
- [13] KDO JE TO? *Kdo je nájemce?* [online], [cit. 2017-02-08]. Dostupné z: <http://kdojeto.superia.cz/ruzne/najemce.php>
- [14] PRÁVNÍ SPOR. *Jistota při nájmu bytu*. [online], [cit. 2017-02-09]. Dostupné z: <http://www.pravniprostor.cz/clanky/rekodifikace/jistota-kauce-pri-najmu-bytu>

- [15] AVIZO.CZ *Ukončení nájmu bytu*. [online], [cit. 2017-02-10]. Dostupné z: <https://www.avizo.cz/blog/ukonceni-najmu-bytu-najemce-k-vypovedi-duvod-nepotrebuje-pronajimatel-ano/>
- [16] Zákon č. 89/2012 Sb., nový občanský zákoník
- [17] BRADÁČ, A. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. Vyd. 1. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2016, 790 s. ISBN 978-80-7204-930-1.
- [18] ZÁKONY.CENTRUM.CZ. *Zákon o oceňování majetku*. [online], [cit. 2017-02-20]. Dostupné z: <http://zakony.centrum.cz/zakon-o-ocenovani-majetku/cast-1-hlava-1-paragraf-2>
- [19] MĚSTO KYJOV. *Historie*. [online], [cit. 2017-02-25]. Dostupné z: <http://mestokyjov.cz/historie/ds-1253/p1=2609>
- [20] OBYVATELÉ ČESKA. *Výpočet počtu obyvatel v obci*. [online], [cit. 2016-12-20]. Dostupné z: <https://www.obyvateleceska.cz/hodon%C3%ADn/kyjov/586307>
- [21] MAPY.CZ. *Kyjov*. [online], [cit. 2017-02-02]. Dostupné z: <https://mapy.cz/zakladni?x=17.1116775&y=49.0385762&z=13&source=ward&id=488>
- [22] STÁTNÍ FOND ROZVOJE BYDLENÍ. *Koncepce bydlení ČR do roku 2020*. [online]. [cit. 2017-02-15]. Dostupné z: http://www.sfrb.cz/o-sfrb/koncepce/?no_cache=1&cid=265&did=17&sechash=1a2a06fd
- [23] REALITYMIX.CZ. *Průměrná cena pronájmu za měsíc*. [online], [cit. 2017-03-03]. Dostupné z: <http://realitymix.centrum.cz/statistika-nemovitosti/byty-pronajem-prumerna-cena-pronajmu-za-mesic.html>

SEZNAM OBRÁZKŮ

Obr. č. 1: <i>Znak města Kyjov</i>	26
Obr. č. 2: <i>Grafické znázornění jednotlivých bytů 1+kk a 1+1 v mapě</i>	40
Obr. č. 3: <i>Grafické znázornění jednotlivých bytů 2+kk a 2+1 v mapě</i>	50
Obr. č. 4: <i>Grafické znázornění jednotlivých bytů 2+kk a 2+1 v mapě</i>	61

SEZNAM TABULEK

Tab. č. 1: <i>Přehled průměrného nájemného za měsíc ve vybraných krajských městech</i>	21
Tab. č. 2: <i>Základní údaje o městě Kyjov</i>	27
Tab. č. 3: <i>Vývoj počtu obyvatel v obci Kyjov</i>	29
Tab. č. 4: <i>Porovnání bytů 1+kk a 1+1 pronájem</i>	39
Tab. č. 5: <i>Cenové rozmezí nájmů</i>	40
Tab. č. 6: <i>Statistický souhrn zkoumané dispozice 1+kk, 1+1</i>	41
Tab. č. 7: <i>Porovnání bytů 2+kk a 2+1 pronájem</i>	49
Tab. č. 8: <i>Cenové rozmezí nájmů</i>	50
Tab. č. 9: <i>Statistický souhrn zkoumané dispozice 2+kk, 2+1</i>	51
Tab. č. 10: <i>Porovnání bytů 3+kk a 3+1 pronájem</i>	60
Tab. č. 11: <i>Cenové rozmezí nájmů</i>	61
Tab. č. 12: <i>Statistický souhrn zkoumané dispozice 3+kk, 3+1</i>	62
Tab. č. 13: <i>Porovnání průměrné výše nájemného v městě Kyjov a Jm. kraje</i>	64
Tab. č. 14: <i>Porovnání výsledků analýzy bytů v Kyjově</i>	65
Tab. č. 15: <i>Statistické vyjádření faktorů s vlivem na nájemné u všech dispozic</i>	67
Tab. č. 16: <i>Procentuální vyjádření faktorů s vlivem na nájemné u všech dispozic</i>	68

SEZNAM GRAFŮ

Graf č. 1: Rozpětí výše nájemného u bytů 1+kk, 1+1 v porovnání s průměrem	41
Graf č. 2: Rozpětí výše nájemného u bytů 2+kk, 2+1 v porovnání s průměrem	51
Graf č. 3: Rozpětí výše nájemného u bytů 3+kk, 3+1 v porovnání s průměrem	62
Graf č. 4: Porovnání průměrné výše nájmu jednotlivých druhů dispozic bytů	66
Graf č. 5: Porovnání průměrné ceny za m ² podlahové plochy všech dispozic bytů	66